RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2233404	Mahler, Antoine	FYS-RB	Gerard Gerrits

ONDERWERP

Vaststellen bestemmingsplan Seahorse

DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

1. in te stemmen met de behandeling van de zienswijzen, zoals opgenomen in de "Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Seahorseterrein", dat deel uitmaakt van dit besluit;
2. in het ontwerp bestemmingsplan Seahorseterrein de wijzigingen aan te brengen, zoals deze zijn opgenomen in de "Staat van wijzigingen bestemmingsplan Seahorseterrein", dat deel uitmaakt van dit besluit;
3. het bestemmingsplan Seahorseterrein (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0088-0301, getekend op de ondergrond NL.IMR0.0164.BP0088.dgn) gewijzigd vast te stellen;
4. na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Seahorseterrein, Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel te verzoeken het besluit eerder dan zes weken na vaststelling bekend te mogen maken.
5. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Seahorseterrein;
6. te verklaren dat de Crisis -en Herstelwet van toepassing is op het bestemmingsplan Seahorseterrein.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Het voormalige fabrieksterrein van Seahorse ligt al geruime tijd braak. Al sinds een aantal jaren is er sprake van een mogelijke woningbouwontwikkeling op het terrein. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan Seahorseterrein voorziet in deze herziening. Na vaststelling van het plan door de gemeenteraad komt het plan 6 weken ter inzage te liggen met de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen het plan.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO, **DATUM**

De griffier De voorzitter

Echtheid van dit digitale document controleren? www.hengelo.nl/controleeruwdocument

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2233404	Mahler, Antoine	FYS-RB	Gerard Gerrits

ONDERWERP
Vaststellen bestemmingsplan Seahorse

AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

In de Woolder Es ligt het voormalige fabrieksterrein van Seahorse. Nadat de fabriek sloot, is het terrein jarenlang in gebruik geweest voor een mix aan functies. In 2008 is de bestaande bebouwing gesloopt, met uitzondering van een klein deel van de fabriek voorzien van sheddaken. Gelet op de gewenste ontwikkeling van woningbouw op het terrein is de initiatiefnemer inmiddels begonnen met het verwijderen van de fundering van de fabriekspanden. Voor de realisatie van deze ontwikkeling is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Het bestemmingsplan
Het voormalige fabrieksterrein van Seahorse ligt al geruime tijd braak. Al sinds een aantal jaren is er sprake van een mogelijke woningbouwontwikkeling op het terrein. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan Seahorse voorziet in deze herziening.

Economische uitvoerbaarheid
De ontwikkeling van het plangebied betreft een particulier initiatief en de kosten die verband houden met de bestemmingsplanherziening, alsmede de uitvoering van het plan, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is in een overeenkomst vastgelegd. In deze overeenkomst is tevens geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is hoeft de raad geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Vooroverleg
Het voorontwerp bestemmingsplan Seahorseterrein is in het kader van het vooroverleg (overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening) voorgelegd aan verschillende instanties. De provincie gaf aan dat het plan niet in strijd is met het provinciale beleid en ook past binnen de met de gemeente Hengelo gemaakte aanvullende woonafspraken. Van de brandweer is advies ontvangen dat verwerkt is in de milieuaspectenstudie. De overige organisaties hebben geen reactie gegeven naar aanleiding van het verzoek om vooroverleg.

Zienswijzen
Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en de Staatscourant heeft het ontwerp bestemmingsplan Seahorseterrein van 23 mei 2018 tot en met 3 juli 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 17 zienswijzen ingediend. In de als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegde "Nota beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Seahorseterrein" zijn deze zienswijzen gebundeld, samengevat en van een antwoord voorzien.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Seahorseterrein
In het bestemmingsplan Seahorseterrein zijn zowel ambtshalve wijzigingen als wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen aangebracht. In de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Seahorseterrein' zijn alle wijzigingen t.o.v. het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Seahorseterrein gewijzigd vast te stellen.

Vervolgtraject
Het bestemmingsplan wordt gezamenlijk met de eventueel ingediende zienswijzen voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze stelt het plan, eventueel inclusief wijzigingen, vast. Indien de raad het plan gewijzigd vaststelt, zal het vaststellingsbesluit onverwijld moeten worden toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Overijssel. Binnen zes weken nadat het plan is vastgesteld, kunnen beide instanties besluiten om een reactieve aanwijzing te geven, waardoor een deel van het plan mogelijk niet in werking treedt. Het bestemmingsplan mag pas na die termijn van 6 weken ter inzage gelegd worden. Om die termijn te verkorten, kan een verzoek tot versnelde publicatie worden gedaan bij zowel de inspecteur van VROM als

Gedeputeerde Staten van Overijssel. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan heeft geen van beide instanties een zienswijze ingediend. De in het plan aan te brengen wijzigingen zijn van dien aard dat ze geen reden zullen zijn voor Inspecteur VROM en Gedeputeerde Staten om een reactieve aanwijzing te geven. Daarom wordt voorgesteld om Gedeputeerde Staten en de Inspectie, in afwijking van artikel 3.8 lid 4 Wro, te vragen toestemming te verlenen tot versnelde publicatie.
Vervolgens zal het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage liggen. Tijdens deze termijn is beroep door belanghebbenden mogelijk bij de Raad van State. Indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan, treedt het bestemmingsplan Seahorseterrein daags na afloop van de beroepstermijn in werking.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

Nvt

FINANCIËLE ASPECTEN

Nvt

BIJLAGE(N)

- Vast te stellen bestemmingsplan Seahorseterrein (met identificatienummer: NL.IMRO.0164.BP0088-0301), bestaande uit toelichting met bijlagen, regels met bijlage en verbeelding;
- Nota Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Seahorseterrein (anoniem en niet-anoniem)
- Staat van wijzigingen bestemmingsplan Seahorseterrein;
- Raadsadvies
- Meeloopformulier.

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

Seahorseterrein

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan

In de wijk Woolder Es ligt het voormalige fabrieksterrein van Seahorse. Nadat de fabriek sloot, is het terrein jarenlang in gebruik geweest voor een mix aan functies. In 2008 is de bestaande bebouwing gesloopt, met uitzondering van een klein deel van de fabriek voorzien van sheddaken. Gelet op de gewenste ontwikkeling van woningbouw op het terrein is de initiatiefnemer inmiddels begonnen met het verwijderen van de fundering van de fabriekspanden. Het voorliggende bestemmingsplan dient de gewenste woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.

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

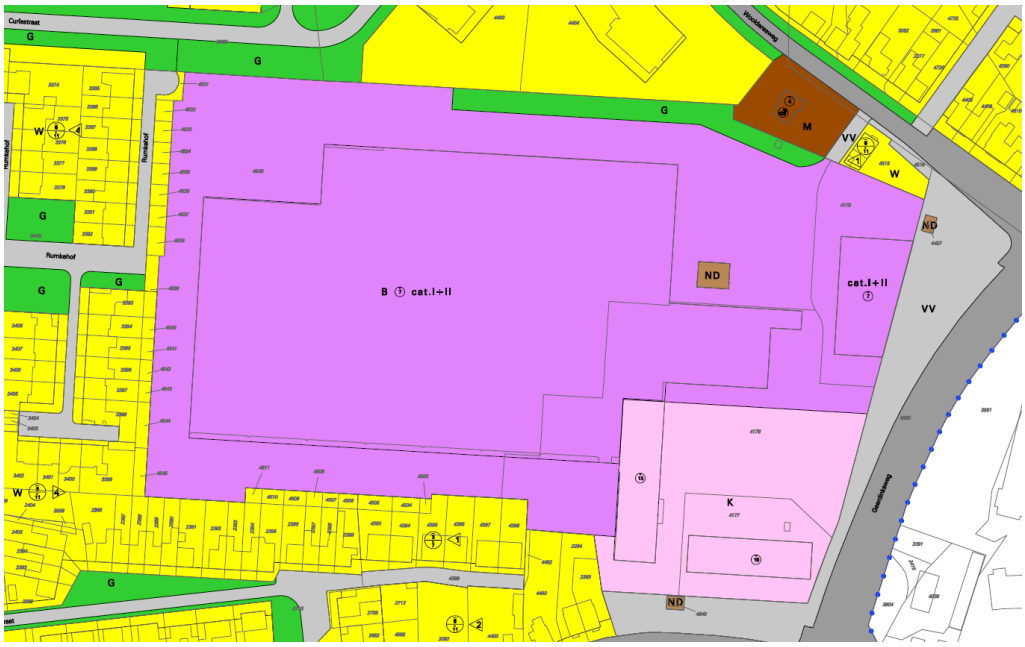
1.2 Begrenzing plangebied

De grens van het plangebied Seahorseterrein is op de afbeelding aangegeven. Deze grens wordt gevormd door de kadastrale percelen sectie A nummer 4546, sectie A nummer 4178, sectie A nummer 4179 en sectie A nummer 5397 (deels). Het betreft dan globaal het Seahorseterrein en de toegangsweg daarvan richting de Wooldersesweg.

Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de gronden die binnen dit plan zijn gelegen vigeert momenteel het bestemmingsplan Woolder Es dat op 9 november 2004 is vastgesteld door de gemeenteraad van Hengelo. Een uitsnede van dat bestemmingsplan is als afbeelding in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.



Uitsnede geldend bestemmingsplan

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied Seahorseterrein wordt aan drie zijden omgeven door woongebieden. De vierde zijde grenst aan de Geerdinksweg; de binnenring van Hengelo. De locatie is vernoemd naar het bedrijf dat er voorheen gevestigd was: Seahorse. De bedrijfsbebouwing bestond voor een groot gedeelte uit gebouwen die voorzien waren van sheddaken. Van deze karakteristieke bebouwing is helaas slechts een klein gedeelte gespaard gebleven. Binnen de bestaande ruimtelijke context is de locatie in zichzelf gekeerd en heeft een ruimtelijk introvert karakter. De toegang van het terrein bevindt zich aan de Wooldereswe g. Op enkele plaatsen staan nog restanten van de oude fabrieksmuur. Centraal op het terrein staat een fraaie monumentale kastanje.

Het plangebied wordt globaal begrensd door Deldenerstraat, Geerdinksweg, Wooldereswe g en de Curiestraat en ligt in de wijk Woolder Es. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom en maakt onderdeel uit van een 30 km/uur-gebied. De hoofdwegen nabij het plangebied zijn de Deldenerstraat en de Geerdinksweg. Dit zijn gebiedsontsluitingswegen waar een snelheid geldt van 50 km/uur. Beide wegen maken onderdeel uit van het hoofdwegennet van de gemeente Hengelo. De Wooldereswe g is een erftoegangsweg en vormt de wijkontsluiting voor de wijk Woolder Es en heeft een directe aansluiting op de Geerdinksweg. Dit kruispunt is met verkeerslichten geregeld. De Geerdinksweg is onderdeel van de wijkring en via de wijkring zijn de overige hoofdwegen goed bereikbaar. De snelweg A35 is op korte afstand van het plangebied gelegen en is bereikbaar via de Geerdinksweg - Deldenerstraat. Naast de hoofdontsluiting van de wijk Woolder Es via de Wooldereswe g is de wijk Woolder Es voor gemotoriseerd verkeer bereikbaar vanaf de Deldenerstraat. Deze ontsluiting is alleen toegankelijk vanuit de oostzijde van de Deldenerstraat waarbij het gemotoriseerde verkeer rechtsaf de wijk Woolder Es in mag rijden.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plan

3.1 Ruimtelijke karakteristiek

In de planontwikkeling spelen de sheddaken, de boom en het introverte karakter van de locatie een belangrijke rol. De afmetingen van het plangebied in combinatie met de positie van de sheddaken en de boom maken een helder planconcept mogelijk. Het verbindende element tussen boom en sheddaken is een rondgaande laanstructuur. Tussen de rijbanen van deze laanstructuur bevindt zich een wadi met boombeplanting. Aan de buitenzijde van de laanstructuur bevinden zich de kavels. De laanstructuur is ter plaatse van de sheddaken ingekort zodat het restant industrieel erfgoed ruimtelijk beter tot zijn recht kan komen. Aan de noordwestzijde van het plangebied wordt een secundaire ontsluiting toegevoegd. Aan de kant van de Geerdinksweg komt tenslotte nog een ontsluiting voor wandelaars en/of fietsers. Het introverte karakter van het gebied wordt benadrukt door fabrieksmuren op relevante plekken gedeeltelijk te herstellen of te herbouwen. De ankerpunten van het plan (de sheddaken en de boom) krijgen letterlijk de ruimte. Daar worden verbijfsgebieden ingericht. Bij de boom komen speelaanleidingen en het terrein nabij de sheddaken krijgt een inrichting die verwijst naar het industriële verleden. Aan de oostzijde wordt een appartementengebouw toegevoegd waarvan de architectuur verwijst naar de sheddaken die hier vroeger zo kenmerkend waren. Anderzijds is een appartementengebouw een vorm van geconcentreerd wonen hetgeen bijdraagt aan een 'groene' beleving van het plangebied. De woontypologie van de bebouwing is divers zodat een gevarieerde doelgroep deze locatie kan bewonen.

3.2 Verkeer en infrastructuur

Ontsluiting

Voor de ontsluiting van het plangebied zijn meerdere varianten beoordeeld door het verkeerskundig adviesbureau Royal Haskoning DHV. Deze rapportage is bijgevoegd als bijlage 11 bij de toelichting van dit bestemmingsplan. Het plangebied krijgt twee ontsluitingen voor alle verkeer op de bestaande wijk Woolder Es, namelijk op de Wooldersweg en op de Curiestraat. Beide aansluitingen liggen in de 30 km/uur-zone en worden dan ook gelijkwaardig vormgegeven. Dit betekent dat verkeer van rechts hier voorrang heeft. Dit remt de snelheid op de Wooldersweg en de Curiestraat en past bij een 30 km/uur-zone. In het plangebied komen maximaal 110 woningen. De verkeerstoename van het nieuwe woongebied kan opgevangen worden via de twee nieuw te maken ontsluitingen op het bestaande wegennet. Ook het kruispunt Wooldersweg - Geerdinksweg - Weideweg heeft voldoende capaciteit om de verkeerstoename goed te verwerken.

Interne ontsluiting

De woningen in het plangebied zelf worden grotendeels ontsloten door een brede groene laan die bestaat uit twee gescheiden rijbanen met daartussen een wadi. Op de gescheiden rijbaan geldt eenrichtingsverkeer. Door de ontsluitingsstructuur is er in principe geen sprake van doorgaand verkeer en komt er nagenoeg alleen bestemmingsverkeer in het plangebied.

Fietsverkeer

De hoofdfietsroutes in de wijk Woolder Es worden gevormd door de Wooldersweg, Nico Maasstraat, Grobbenweg en de Pasteurstraat. Voor fietsers is via de Grobbenweg het bedrijventerrein Westermaat goed bereikbaar door de fietstunnel (Grobbentunnel) tussen de Grobbenweg en de Eggerinksweg. De binnenstad en het centraal station zijn per fiets goed bereikbaar via de Wooldersweg – Deldenerstraat – Marskant. In het plangebied komt naast het beoogde appartementencomplex een nieuwe fietsverbinding tussen de Geerdinksweg en het plangebied. Deze fietsroute door het plangebied kan ook interessant zijn voor bijvoorbeeld fietsverkeer van en naar de basisscholen aan de Semmelweisstraat die momenteel gebruik maken van de Wooldersweg.

Openbaar vervoer

De wijk Woolder Es heeft goede openbaar vervoermogelijkheden. Het treinstation Gezondheidspark ligt op loopafstand en buslijn 12 rijdt door de wijk met haltes op de Wooldersweg en de Pasteurstraat. Buslijn 12 verbindt de wijken Woolde, Wilderinkshoek, Berflo Es, Binnenstad en Groot Driene met elkaar.

Parkeren

Het plangebied voorziet in de eigen parkeerbehoefte. Dit zal deels op eigen terrein gebeuren en deels in de openbare ruimte. Voor het plangebied gelden de parkeernormen zoals deze zijn vastgelegd in de Nota Autoparkeren Hengelo (zie ook paragraaf 4.3.10)

3.3 Wonen

Het plangebied bestaat uit een transformatielocatie in de bestaande wijk Woolde. Het behoud van een deel van de sheddaken en invulling hiervan met woningbouw zorgt voor een verwijzing naar het verleden. Het woonmilieu dat gaat ontstaan kan gekenschetst worden als een binnenstedelijk suburbaan woonmilieu. De te realiseren woningen bestaan uit voornamelijk grondgebonden middel-dure en dure koopwoningen. Het woonmilieu sluit aan op de bestaande wijk Woolde en voorziet in een behoefte aan grondgebonden woningen in een groene setting nabij de stedelijke voorzieningen. Het gebied kent een ruime groene opzet door de laanstructuur en de diepe tuinen.

3.4 Werken / bedrijven

In het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig.

3.5 Winkels en horeca

In het plangebied komen geen winkels en/of horecagelegenheden.

3.6 Sport en recreatie

In het plangebied bevinden zich geen sportvoorzieningen. Bij het ontwerpen van de inrichting van de openbare ruimte dat nog plaats moet vinden, zal aandacht komen voor sport en recreatie.

3.7 Water

De toekomstige waterhuishouding van het plangebied is beschreven in paragraaf 5.1 en bijlage 1 behorende bij het voorliggende bestemmingsplan.

3.8 Groen

Het plangebied ligt in de buurt Woolder Es. De buurt is gelegen in de overgang van de stad naar het buitengebied en het landgoed Twickel. De stadsrandzone is zowel ecologisch als landschappelijk van belang. Het plangebied, te ontwikkelen tot het woongebied Seahorse, is bedoeld als woonbuurt met een eigen, besloten en groen karakter binnen de grotere woonwijk. Naast de te behouden sheddaken, die verwijzen naar de historie van dit terrein, is een monumentale boom in dit gebiedje een blikvanger en belangrijke drager van de sfeer en het karakter van de buurt Seahorse.

3.9 Speelplekken

Het woongebied heeft, met maximaal 110 woningen, recht op een formele speelvoorziening in categorie B (middelgrote speelplek voor de leeftijd tot ongeveer 12 jaar). Daartoe zal voldoende veilige ruimte moeten worden gereserveerd. Deze ruimte is voorzien in de groene zone rond de monumentale boom. Speeltoestellen hebben een behoorlijke obstakelvrije ruimte nodig en moeten goed en veilig toegankelijk zijn. In het ontwerp zal hiermee rekening moeten worden gehouden.

3.10 Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen

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

Nieuwe inrichting van openbare ruimte dient boven- en ondergronds te zijn afgestemd op de voor alle disciplines benodigde ruimte. Voor de nutsvoorzieningen uitgaan van een breedte van 2,00 meter. Conflictsituaties met overige leidingen en bestaand en nieuw in te passen groen moeten in de fase van ontwerp reeds vermeden worden.

Hoofdstuk 4 Relevant beleid

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

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

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Laddertoets Seahorseterrein

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van maximaal 110 woningen in bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij de beschrijving van de behoefte kan onderscheid worden gemaakt in enerzijds de kwantitatieve behoefte en anderzijds in de kwalitatieve behoefte.

Regionale woonafspraken

Van belang voor het beschrijven van de behoefte is het volgende. De provincie Overijssel en de gemeenten in Twente hebben op basis van de te verwachten bevolkings- en huishoudensontwikkeling de regionale woningbehoefte bepaald en deze vertaald in woonafspraken (RWP). Deze regionale

woonafspraken zijn voor het eerst ondertekend op 29 januari 2016.

In 2017 zijn de afspraken herijkt op basis van een nieuwe bevolkingsprognose (Primos 2016). Het college heeft op 9 mei 2017 ingestemd met het RWP Twente 2017. Deze afspraken zijn gebaseerd op het recente Primos 2016 en brengt de behoefte in beeld voor de periode vanaf 2017 (2017 t/m 2026). In het kader van de regionale woonafspraken is sprake van bouwen voor de eigen behoefte indien het aanbod aan plannen niet groter is dan de geraamde bevolkingsontwikkeling.

Nieuw in het RWP Twente 2017 is dat de behoefte niet langer een 'vast' getal is, maar dat een bandbreedte is benoemd. Voor Hengelo is de bandbreedte voor de periode 2017-2026 bepaald op 1.950 tot 2.240 woningen. Gemeenten mogen binnen deze bandbreedte bewegen. De bovenkant van de bandbreedte mag door gemeenten worden opgezocht indien het plannen betreft binnen de bebouwde kom van de gemeente, er een deprogrammeerplan is en het inwonertal van de gemeente de komende tien jaar groeit. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Gemeentelijk woonbeleid en woningbouwprogramma

Het woonbeleid van de gemeente is vastgelegd in de Woonvisie, welke door de gemeenteraad op 22 november 2016 is vastgesteld. Jaarlijks stelt het college van Burgemeester en Wethouders het woningbouwprogramma vast, als nadere uitwerking van het woonbeleid. Het woningbouwprogramma kijkt steeds tien jaar vooruit en geeft inzicht in de woningbouwplannen die de gemeente in deze periode wil realiseren. Een gedeelte van deze plannen kan op grond van planologische mogelijkheden al gerealiseerd worden, de zogenoemde 'harde plannen'. Voor een deel van deze plannen moet de planologische procedure nog doorlopen worden, de zogenoemde 'zachte plannen'. Het college heeft op 30 januari 2018 het woningbouwprogramma 2018 vastgesteld. Dit woningbouwprogramma heeft een looptijd van tien jaar en beslaat de periode 2018-2027. In dit woningbouwprogramma is de actuele stand van zaken opgenomen.

Het woningbouwprogramma voorziet in de gewenste ontwikkeling van 2.230 woningen in de komende tien jaar. Dit aantal past binnen de bandbreedte van het RWP. Voor een deel van deze plannen moet de planologische procedure nog doorlopen worden (zachte plannen) en voor een deel is realisatie reeds mogelijk op basis van een vigerend bestemmingsplan (harde plannen). Het aantal woningen in harde plannen bedraagt 1.920. In het woningbouwprogramma 2018-2017 is het plan voor het Seahorseterrein opgenomen als toekomstig “hard plan”. Met de vaststelling kan dit als zodanig worden aangemerkt.

In het woningbouwprogramma zijn voor de voorliggende locatie 108 woningen opgenomen in het woningbouwprogramma. De twee poortwoningen die gerealiseerd zullen worden, zijn daarin niet opgenomen omdat deze ten tijde van de vaststelling van het programma op gemeentelijke grond lagen en geen eigendom van de ontwikkelaar waren. Omdat ze vanuit stedenbouwkundig oogpunt de ontwikkeling goed afronden en de entree vormen van het Seahorseterrein, zijn ze echter wel gewenst. Voor wat betreft de kwantitatieve behoefte biedt het contingent kruimelgevallen ruimte voor deze twee woningen. In 2018 bestaat dit contingent uit tien woningen en voor 2019 uit vijf.

Conclusie

De behoefte aan woningen bedraagt tussen de 1.950 en 2.240 woningen. Er is aanbod van 1.920 woningen in harde plannen. Binnen de geraamde behoefte is er voldoende ruimte voor het toevoegen van dit plan. Ook wanneer dit plan wordt afgezet tegen andere (lopende of gewenste) initiatieven, zoals het Badhuis, past de ontwikkeling binnen de geraamde behoefte.

Kwalitatieve waardering

Blijkens het kwalitatief afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven bij de Woonvisie is het belangrijk dat nieuwe woningbouw bijdraagt aan suburbaan wonen in bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt gedoeld op woonmilieus met grondgebonden woningen in een lage dichtheid. In Hengelo ligt volgens het RWP de nadruk op het vergroten van de plancapaciteit binnen het stedelijk gebied.

De locatie Seahorse heeft de kwalificatie 'goed tot uitstekend' voor het toevoegen van wonen in een suburbaan milieu binnen bestaand stedelijk gebied. Dat betekent dat de invulling dan ook moet voldoen aan de kwalificatie voor suburbaan wonen. Er is in de regels van het voorliggende bestemmingsplan een maximum aantal woningen opgenomen, dat overeenstemt met het gemeentelijke woningbouwprogramma. Daarmee is geborgd dat de ontwikkeling als geheel past binnen de gestelde kaders. Enige ruimte in het bestemmingsplan is gewenst, binnen de afzonderlijke woonvlekken is enige onderlinge uitwisseling van programma mogelijk.

Het plan voorziet in een duidelijke hoofdstructuur van wegen en groen, met een ruime opzet. Het programma bestaat uit een gemengd programma van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen en appartementen. Vanwege de kwalificatie suburbaan mag het aandeel rijwoningen en appartementen niet te groot zijn. De woningen beschikken over diepe tuinen. Het plan voorziet in maximaal één appartementengebouw op een plek waar ruimtelijk een accent gewenst is. Een aantal van de op het terrein aanwezige sheddaken wordt als bijzondere woonlocatie in het plan ingevuld. Deze sheddaken vormen een fysieke verwijzing naar de historie van de locatie. De locatie kent een goede bereikbaarheid zowel met de auto als met de fiets en heeft een een gunstige ligging ten

opzichte van snelweg, binnenstad en voorzieningen. Het plan voorziet in een goede parkeeroplossing. Het plan voldoet daarmee aan de kwalificatie voor suburbaan wonen.

In aanvulling op het voorgaande is door Ten Hag makelaarsgroep een nadere onderbouwing geleverd van de kwalitatieve behoefte. Deze onderbouwing is als bijlage 12 bij het bestemmingsplan gevoegd.

4.1.4 Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor de komende zes jaar en geeft uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en de overstromingsrisico's. De Stroomgebiedbeheerplannen, het Programma van maatregelen mariene strategie, de Beleidsnota Noordzee en de Overstromingsrisicobeheerplannen maken onderdeel uit van het NWP2. Met het NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij wordt gestreefd naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Er is voor dit bestemmingsplan een watertoets uitgevoerd. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dat beleid opgesteld (zie paragraaf 5.1).

4.1.5 Erfgoedwet (2016)

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

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

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

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

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

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

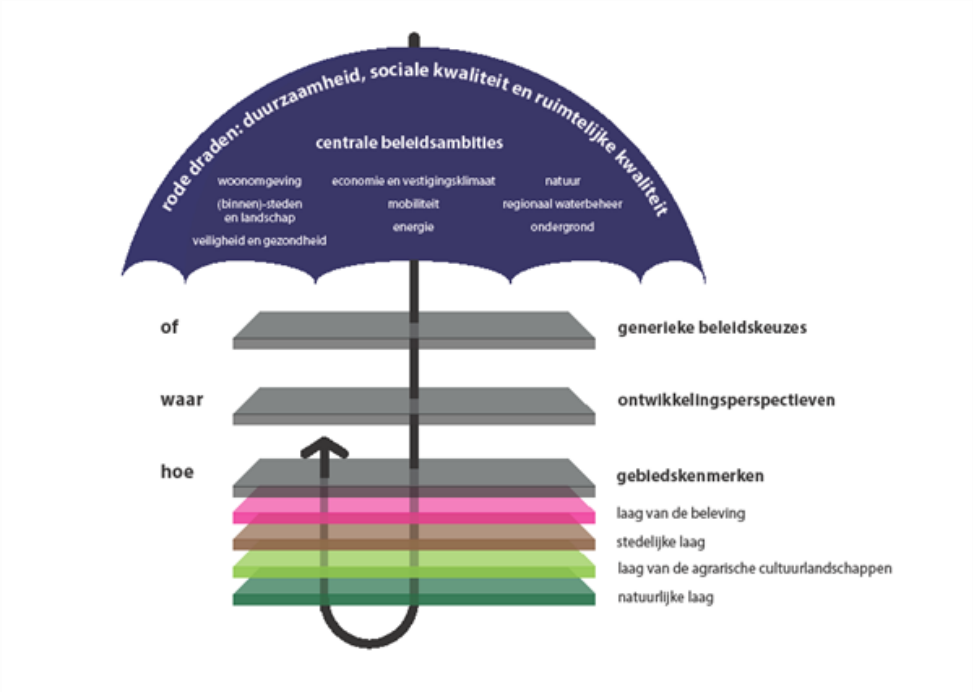
De verordening heeft de status van:

- Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening
- Milieuverordening in de zin van artikel 1.2. Wet milieubeheer

- Waterverordening in de zin van de Waterwet
- Verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2A van de Wegenverkeerswet.

4.2.2 Sturingsfilosofie, uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

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

- integraliteit

  De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen. Dit vereiste is wettelijk geborgd in de Wet ruimtelijke ordening en derhalve zal aan deze eis in de toelichting van het voorliggende plan worden voldaan.

- toekomstbestendigheid

  De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Met de in het voorliggende plan mogelijk gemaakte ontwikkeling wordt voorzien in diverse typologieën woningen. Deze typologieën zijn niet alleen afgestemd met geïnteresseerden, maar voldoen ook aan de laatste duurzaamheidseisen. Daarmee is het een toekomstbestendig plan waarbinnen het ook mogelijk is om door te groeien.

- concentratiebeleid

  Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en

Deventer Stedendriehoek. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. Aangezien het voorligende plangebied voorziet in een stedelijke ontwikkeling die plaatsvindt binnen het stedelijk gebied van Hengelo wordt aan deze beleidskeuze voldaan.

- (boven)regionale afstemming

  De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht om gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. Meer informatie hierover is in voorliggend plan opgenomen in paragraaf 4.1.3.

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

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

Uitsnede kaart Omgevingsvisie - ontwikkelingsperspectieven

Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico’s op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Specifieker is het plangebied gekenschetst als 'Steden binnen de stedelijke netwerken met voorkeurslocaties voor logistieke bedrijvigheid met een (boven)regionaal profiel'. Dit houdt in dat op logistieke voorkeurslocaties in Almelo-Hengelo, Zwolle-Kampen en Deventer ruimte is voor bedrijven met een (boven)regionaal logistiek profiel. Aangezien het bij het voorliggend bestemmingsplan een woningbouwontwikkeling betreft, is dit specifieke perspectief niet van toepassing.

Toetsing van het initiatief aan het ontwikkelperspectief

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging. Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een

lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

In de huidige situatie is sprake van een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. De ontwikkeling moet worden aangemerkt als gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied.

De ontwikkeling wordt ook afgestemd op de kenmerken van het watersysteem. Een nadere onderbouwing daarvan is opgenomen in paragraaf 5.1.

4.2.3.3 Gebiedskenmerken

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

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

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

Natuurlijke laag: dekzandvlakte en ruggen

Voor dit landschapstype schrijft de provincie een norm voor; Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. Het plangebied is echter gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Het natuurlijk reliëf is in het plangebied verdwenen toen het onderdeel ging uitmaken van het bestaand stedelijk gebied. Er zijn dan in het plangebied ook geen hoogteverschillen meer aanwezig die beter zichtbaar en beleefbaar kunnen worden gemaakt.

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

Stedelijke laag: Woonwijken 1955 - nu

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra.

Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals 'goudkustjes' aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen en kunst in de openbare ruimte.

Als ontwikkelingen plaats vinden de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

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

4.2.4 Conclusie ten aanzien van het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

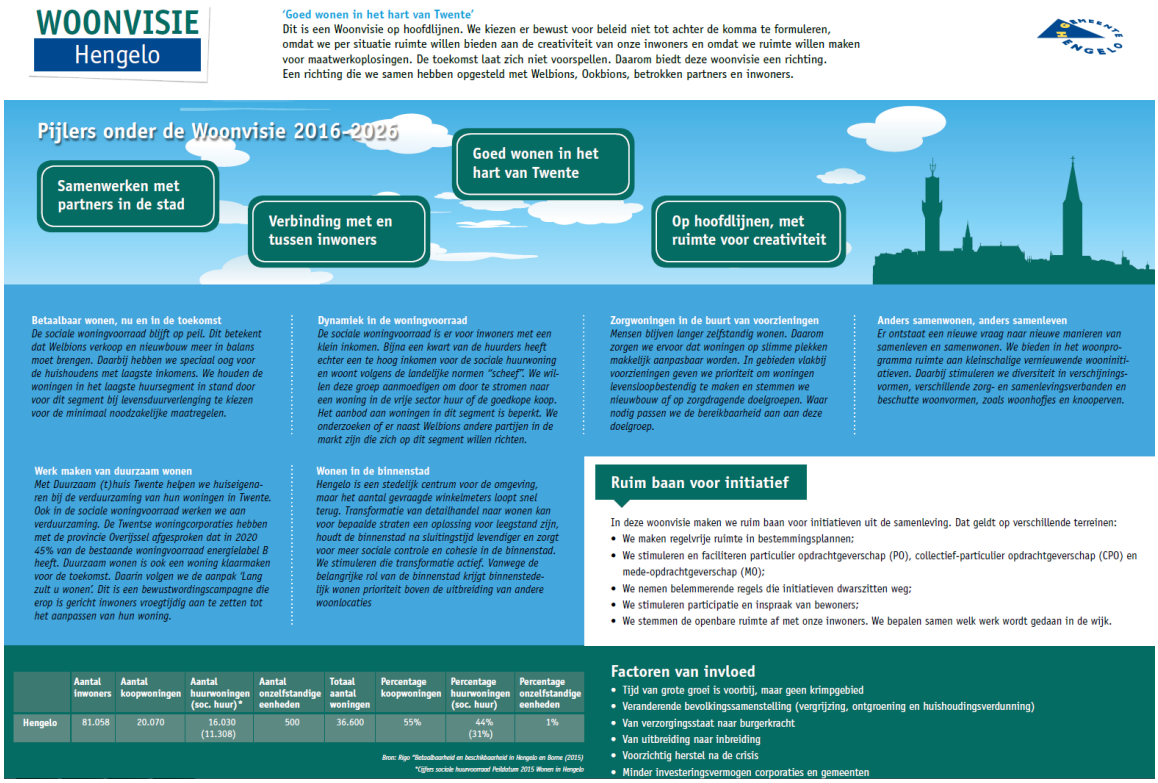
4.3.1 Structuurvisie Hengelo 2030 (2007)

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

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

4.3.2 Woonvisie Hengelo 2016-2026

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



Woonvisie Hengelo

Op basis van de te verwachten bevolkings- en huishoudensontwikkeling hebben de provincie Overijssel en de gemeenten in Overijssel de regionale woningbehoefte bepaald en deze vertaald in woonafspraken (Regionale Woon Programmering (RWP)). Uitgangspunt is dat gemeenten bouwen voor de eigen behoefte.

Vanuit het woonbeleid (Woonvisie Hengelo 2016-2026) is de focus de laatste jaren verschoven van het bouwen op uitleglocaties naar het bouwen op binnenstedelijke locaties. Hengelo kent een aanzienlijke binnenstedelijke opgave, waar de voorliggende locatie, er één van is. Dit sluit goed aan op de Ladder van Duurzame Verstedelijking. Het woonbeleid is gericht op een hoogwaardig en gevarieerd woningaanbod, nieuwbouw op binnenstedelijke locaties levert daar een bijdrage aan.

Suburbaan wonen

In opdracht van de Netwerkstad en de provincie is door Stec onderzoek gedaan naar de behoefte aan woonmilieus (dit onderzoek is uitgevoerd in het kader van het RWP). Specifiek is daarbij gekeken naar de behoefte aan 'suburbane' woonmilieus.

Bij suburbaan wonen gaat het over plannen die ruim opgezet zijn, met veel groen in een parkachtige setting. De woningen hebben grote tuinen (minimaal 15 meter diep (vanaf achtergevel). De locatie benut de historie van het gebied en legt een relatie met de omgeving (zichtlijnen, fiets- en wandelpaden). De locaties kennen een goede autobereikbaarheid met goede parkeervoorzieningen bij de deur. Het programma bestaat overwegend uit grondgebonden woningen met beperkt rijwoningen en appartementen.

Hengelo zet in op de realisatie van suburbaan wonen op hoogwaardige, mooie inbreidingslocaties zoals het Seahorse-terrein, Gezondheidspark en Elisabethstraat. De meer reguliere suburbane plannen aan de randen (zoals Het Broek) worden afgerond met minimale aantallen woningen. Hierdoor wordt het onderscheidend vermogen tussen suburbane locaties in Borne en Hengelo vergroot en ontstaat

programmaruimte voor de sterke Hengelose inbreidingsplekken om daarmee te werken aan structuurversterking van de stad. Naast het suburbaan wonen op inbreidingslocaties zet Hengelo in op echt exclusief suburbaan wonen in Dalmeden.

De locatie Seahorse is in het kader van het onderzoek naar (suburbaan) wonen beoordeeld als 'goed, tot uitstekend'.

4.3.3 Nota Archeologie (2010)

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

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

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

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

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

Archeologische beleids- en verwachtingenkaart 2018

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

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

waarmee een zo volledig mogelijk overzicht wordt geboden van archeologische waarnemingen die in het verleden binnen de gemeente zijn gedaan.

Over de wijze waarop in voorliggend bestemmingsplan wordt omgegaan met het aspect archeologie wordt verwezen naar paragraaf 5.3.3.

4.3.4 Erfgoedverordening (2018)

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

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

De Erfgoedverordening 2018 is ingegaan op 1 maart 2018.

4.3.5 Detailhandel Hengelo 2006 - 2016, geactualiseerde beleidsvisie 2012

Het doel van de Detailhandelsvisie Hengelo 2006-2016, geactualiseerde beleidsvisie 2012, is het scheppen van een beleidskader voor detailhandel. Het is een document waarin gewenste toekomstige ontwikkelingen staan en het geeft het kader voor ontwikkelingen aan. Het biedt detailhandelsondernemingen en andere marktpartijen duidelijkheid over de ontwikkelingsrichting. In de geactualiseerde beleidsvisie zijn de uitgangspunten uit 2006 bevestigd en verder aangescherpt.

Beleid in het kort:

Hengelo heeft op het gebied van detailhandel een aantal ambities. Deze ambities zijn onderverdeeld in een drietal winkelmotieven: dagelijks winkelen, recreatief winkelen en doelgericht winkelen.

Dagelijks winkelen

Hengelo kent een structuur van wijkwinkelcentra, buurtwinkelcentra en solitaire supermarkten. Voor de leefbaarheid in de wijken is het van belang dat er dicht bij huis boodschappen gedaan kan worden. Hierbij past een evenwichtige spreiding van het aanbod over de stad.

Clustering van functies binnen wijken en buurten geniet de voorkeur. Dit is de wijze waarop zowel een supermarkt als aanvullende bewinkeling resulteren in het beste voorzieningenniveau voor de wijk en/of buurt.

Recreatief winkelen

De binnenstad is de huiskamer van Hengelo en het belangrijkste recreatieve winkelgebied in Hengelo waar mensen langer gaan verblijven.

In de binnenstad moet men aangenaam willen verblijven. Er moet een juiste afstemming van functies zijn, ook horeca, wonen en cultuur zijn belangrijke ingrediënten. Door onder andere te investeren in sfeer, veiligheid, inrichting en beeldkwaliteit kan de bezoeker langer worden gebonden.

Doelgericht winkelen

Winkel voor gericht non-food aankopen kunnen zich vestigen in de clusters Plein Westermaat (regionale functie), Westermaat Zuidwest en Noordelijke Spoorzone.

Perifere detailhandel vindt plaats in de genoemde clusters en uitbreiding is slechts in uitzonderingsgevallen mogelijk. Er wordt geen reguliere detailhandelsactiviteiten toegestaan als zogenaamde nevenactiviteit. Hier kan onvoldoende grip op worden gehouden en de gemeente wil inzetten op clustering.

4.3.6 Nota vrijetijdseconomie Hengelo 2011-2021

De Nota Vrijetijdseconomie geeft de koers voor toeristisch/recreatief Hengelo voor de komende tien jaar aan. Het biedt een kader voor bestaande activiteiten en nieuwe initiatieven en geeft aan welke acties moeten worden ondernomen om de gewenste visie te realiseren.

4.3.6.1 Aanbod vrijetijdsvoorzieningen in Hengelo

Hengelo beschikt over een breed palet aan toeristische en recreatieve voorzieningen. De nadruk ligt hierbij op het dagrecreatieve aanbod en is vooral te vinden in de binnenstad en directe omgeving ervan. Grotendeels zijn dit voorzieningen die behoren bij een stad van zo'n 80.000 inwoners. Voor een deel overstijgen deze voorzieningen die van een stad als Hengelo. Omdat ze niet alleen voor Hengelo van betekenis zijn, maar ook voor de regio en/of omdat ze op een kwalitatief goed niveau opereren.

4.3.6.2 Visie vrijetijdseconomie Hengelo

Hengelo richt zich op het vergroten van de aantrekkelijkheid van de stad, geconcentreerd in de binnenstad. Om dit te bereiken is het nodig om een duidelijk en herkenbaar beeld van Hengelo neer te zetten. Een beeld dat Hengelo past; het DNA van Hengelo. Daarnaast is het nodig om de basisinfrastructuur op orde te houden en de aantrekkelijke bezienswaardigheden aantrekkelijk te houden en te laten zien.

Hengelo heeft de volgende missie:

Hengelo is een aantrekkelijke plaats om te bezoeken, te verblijven, te ontmoeten en te waarderen.

Daarbij is de volgende ambitie geformuleerd:

De inwoners en (regio)bezoekers meer belevingswaarde bieden, waardoor ze vaker en langer aan Hengelo gebonden worden. Hierdoor wordt de locale economie gestimuleerd.

Deze ambitie wordt concreet gemaakt in een aantal hoofd- en subdoelen.

4.3.7 GroenPlan Hengelo 2015

Het Groenplan Hengelo is een integrale benadering van het groen in Hengelo in relatie tot water, duurzaamheid en ecologie, met strategische afwegingen op het gebied van beheerbaarheid en investeringen. Het Groenplan bevat een visie op het groen in Hengelo in relatie tot de omgeving. Het groen in de stad is belangrijk voor gezondheid, ecologie, ruimtelijke vormgeving, beleving, ontspanning en ontmoeting. Doelstelling is het beschermen en versterken van de gezonde groene basis in de stad, ten behoeve van een optimale leefbaarheid nu én in de toekomst.
Het Groenplan biedt uitgangspunten voor inrichting, beheer en uitvoering, zowel intern als extern. Het Groenplan geeft herkenbare kaders voor de bewoners van de stad. Het plan biedt handvatten voor keuzes. De ruggengraat van het groen in de stad wordt gevormd door de hoofdgroenstructuur. De invulling van de hoofdgroenstructuur is tot stand gekomen door een samenwerking tussen de verschillende groene disciplines binnen de gemeentelijke organisatie, en besproken met de externe groene partners. De kaart met de hoofdgroenstructuur is onderdeel van het vastgestelde Groenplan.

4.3.8 Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) (2018-2022)

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

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

Voor alle inbreidingen en uitbreidingen gelden in principe onderstaande beleidsregels.

1. Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater) wordt afgevoerd naar de RWZI middels riolering;
2. Het hemelwater wordt zo min mogelijk verontreinigd en komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem. Daarbij heeft zichtbare oppervlakkige afvoer de voorkeur boven afvoer door buizen, vanwege het grotere risico op ongewenst lozingsgedrag en foutieve aansluitingen bij buizen.
3. Infiltratie van hemelwater in de bodem via een graspassage is de beste optie, omdat hiermee zuivering, retentie en grondwateraanvulling worden gerealiseerd; Op kleine schaal kan dit goed middels individuele voorzieningen. Op grotere schaal verdient de toepassing van wadi's de voorkeur. De afvoer van het hemelwater vindt dan plaats via de trits: regenpijp - perceelsgootje - straatgoot - wadi.

4. Bij het ontwerp van het bouwwerk een zodanig samenspel van dakvlakken, dakgoten, regenpijpen en perceelsgoten kiezen dat het water niet in riolen onder de grond hoeft. Bij het stedenbouwkundige plan moet hierbij notie worden genomen van het feit dat water van hoog naar laag stroomt, waarmee water dan een ordenend principe voor het plan is.
5. De afvoerpiek uit het plangebied wordt afgevlakt door berging in de wadi's en/of retentievijvers. Het grondwater wordt zoveel mogelijk aangevuld met schoon infiltrerend water. Te hoge grondwaterstanden in natte winterperioden worden beteugeld met drainage in de openbare weg en eventueel op de kavels zelf. De drainage voert af naar een wadi of naar oppervlaktewater; dus niet naar de RWZI.
6. In de bouwwerken wordt vochtoverlast door hoge grondwaterstanden geminimaliseerd door te bouwen zonder kruipruimten en door eventuele kelders waterdicht te maken.
7. Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefbaar is en goed te beheren is.
8. Bewoners en bedrijven zijn zelf verantwoordelijk voor de regenwaterriolering of andere hemelwatervorzieningen op het perceel. Als de gemeente voor het hemelwater zorgt dan moeten bewoners en bedrijven er zelf voor zorgen dat het hemelwater op de juiste wijze op de perceelsgrens wordt aangeboden. De manier waarop is afhankelijk van het type riolering in de openbare weg. Bij gescheiden riolering moet het afvalwater en het hemelwater ook gescheiden worden aangeboden (aparte buizen). Als er een bovengronds systeem is, dan moet het regenwater ook bovengronds worden aangeboden (bijvoorbeeld via een goot).
9. Bij de aanleg van nieuwe woningen en bedrijventerreinen en bij het opnieuw inrichten daarvan is de initiatiefnemer of projectontwikkelaar verplicht om duurzame hemelwatervoorzieningen aan te leggen. Er moet tenminste gezorgd worden voor gescheiden hemelwatervoorzieningen en voor berging van hemelwater. Voor berging gelden de volgende eisen: bij in- en uitbreidingen moet de berging een een netto inhoud hebben voor tenminste 40 mm neerslag. Bij herinrichting van bestaand stedelijk gebied kan worden volstaan met een inhoud van tenminste 20 mm neerslag.
10. Per project moet in overleg met de afdeling Wegen, Groen en Water van de gemeente en met het waterschap Vechtstromen worden gezocht naar maatwerk.

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

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

- Doseren van de verkeersstromen die van buiten de stad naar binnen de wijkring gaan; niet meer verkeer toelaten dan in het gebied binnen de wijkring verwerkt kan worden. Dit is mede noodzakelijk voor een vlotte doorstroom van de bussen, zodat er van HOV (hoogwaardig openbaar vervoer) gesproken kan worden;
- Invoering van een tangentensysteem waardoor onder andere de centrumring oost en de Breemarsweg worden ontlast. De Oosttangent voorziet na een volledige realisatie in de Verlengde Laan van Driene, een tunnel in de Kuipersdijk onder het spoor en een eventuele doortrekking van de Kuipersdijk via het tracé van de huidige Akzo-spoorlijn naar de Diamantstraat. De Westtangent is de huidige route Europalaan, Bornsestraat, Weideweg, Geerdinksweg, Oelerweg en Haaksbergerstraat. Een volledige reconstructie van het tracé van de Westtangent is in 2016 afgerond.
- Categorisering van wegen volgens het Duurzaam Veilig principe, zie ook het Verkeersveiligheidsplan Duurzaam Veilig (2001).

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

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

Centrumontwikkelingen vinden plaats bij bestaande en mogelijk nieuwe knooppunten van openbaar

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

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

4.3.10 Nota Autoparkeren (2008-2012)

4.3.10.1 Beleid

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

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

De Nota Autoparkeren 2008-2012 heeft de volgende doelen:

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

<u>Parkeernormering (motorvoertuigen)</u>

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

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

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

4.3.10.2 Evaluatie

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

Er is veel discussie geweest over een aantal maatregelen die getroffen zijn uit de in december 2008 door de raad vastgestelde Nota Autoparkeren 2008 - 2012., zoals het betaald avondparkeren en het invoeren van betaald parkeren in de schilwijken. Er is dan ook een evaluatie uitgevoerd naar het parkeerbeleid. Het beleid is met name gewijzigd voor de parkeerregulering in de schilwijken. Uit de evaluatie blijkt dat er weinig draagvlak is voor het invoeren van betaald parkeren in de schilwijken. De verwachting is dat er meer draagvlak is voor blauwe zones als reguleringsvorm in de schil. Een blauwe zone is een reguleringsvorm die redelijk tot goed functioneert in Hengelo en goed zou passen in de schilwijken rondom de binnenstad. In de huidige blauwe zones zijn ontheffingen tegen betaling verkrijgbaar. Met de invoering en het goed laten functioneren van een blauwe zone zijn kosten

gemoeid, zoals handhaving en uitgifte van ontheffingen. Het verstrekken van gratis ontheffingen is dan ook niet meer haalbaar. Hengelo kent een vraagvolgend beleid in de schilwijken. Dit betekent dat bewoners zelf initiatief moeten nemen voor het aanvragen van een blauwe zone in hun wijk waarbij een meerderheid voorstander moet zijn. Daarnaast is het betaald avond parkeren afgeschaft. Hiervoor was nagenoeg geen draagvlak. Ook is het straatparkeren op koopzondagen gratis in Hengelo.

4.3.11 Uitvoeringsnota Fietsen (2003-2006)

4.3.11.1 Algemeen

Het bevorderen van het fietsgebruik heeft een hoge prioriteit binnen het gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid. In de beleidsnota Fietsen (1993) staat het gemeentelijke fietsbeleid nader omschreven. In de "Uitvoeringsnota Fietsen 2003-2006" zijn beleidsvoornemens nader uitgewerkt tot een breed pakket van concrete maatregelen met als doel het fietsklimaat in Hengelo te verbeteren. Speerpunten hierin zijn: het verbeteren van de belangrijkste fietsroutes naar het centrum van de stad (stadsfietsroutes), het fietsvriendelijker maken van verkeersregelinstallaties en de verbetering van het fietsparkeren.

4.3.11.2 Fietsactieplan (2015-2018)

Om de ingezette koers van bovenvermelde vast te houden en om minder sterke punten in het Hengelose fietsklimaat te verbeteren, is het Fietsactieplan 2015-2018 opgesteld. Maar ook omdat maatregelen uit het uitvoeringsplan inmiddels zijn uitgevoerd, benoemt het Fietsactieplan een vervolg pakket aan acties en maatregelen tot en met 2018. Actuele thema's zoals fietsveiligheid, fietsparkeren in de binnenstad en de nog ontbrekende schakels op de fietssnelweg F35 hebben prioriteit.

4.3.12 Nota Duurzaam Veilig (2001)

Op het gebied van verkeersveiligheid conformeert de gemeente Hengelo zich aan de afspraken die de gezamenlijke wegbeheerders in 1997 hebben gemaakt, welke zijn vastgelegd in het overheidsprogramma "Startprogramma Duurzaam Veilig". In de gemeentelijke nota Duurzaam Veilig (2001) zijn de maatregelen vertaald naar de Hengelose situatie.

Fase I van deze nota wordt gekenmerkt door het realiseren van een duurzaam veilig wegennet en is zo goed als afgerond. Verder is de aanpak van VerkeersOngevallen Concentraties (VOC) een belangrijk middel in de strijd tegen de verkeersonveiligheid. Verkeersongevalpunten in de stad worden bij deze aanpak onderzocht en aangepakt. Jaarlijks worden de VOC's geactualiseerd.

In Fase II zijn verkeerseducatie en gedragsbeïnvloeding terugkerende onderwerpen. De verkeerseducatieprogramma's die in de provincie en in Hengelo worden uitgevoerd, komen onder andere voort uit de CROW-KpVV toolkit 'permanente verkeerseducatie' en staan opgenomen in een geprioriteerde gedrags- en educatielijst. De programma's zijn onderverdeeld naar de verschillende doelgroepen en leeftijdscategorieën en worden jaarlijks opnieuw opgesteld.

Een belangrijke bijdrage in de uitvoering van verkeersveiligheidscampagnes wordt in Hengelo al jaren achtereen geleverd door de vrijwilligers van VVN. In hun werkplan worden jaarlijks activiteiten en projecten beschreven die de afdeling Hengelo wil initiëren en uitvoeren. De nadruk van de projecten is gericht op educatie en gedragsbeïnvloeding.

Omdat verkeersveiligheid duurzaam dient te zijn, vereist het een integrale benadering. Andere beleidsterreinen zoals ruimtelijke ordening, mobiliteit, infrastructuur, voorlichting, onderwijs en welzijn beïnvloeden de verkeersveiligheid.

4.3.13 Kunst en cultuurvisie 2014-2020

In de Kunst en cultuurvsie 2014-2020 is aangegeven dat de missie voor de komende jaren als volgt luidt: Wij willen we de culturele identiteit van hengelo verder versterken. Wij willen zorg dragen voor een kwalitatief sterke, duurzame en diverse culturele infrastructuur. Wij willen het cultureel bewustzijn van de inwoners van Hengelo stimuleren, zodat zij weten wat hun stad aan kunst en cultuur te bieden heeft, daarin geschoold kunnen worden en er volop aan kunnen deelnemen, en wij willen kansen geven aan kunstenaars om in hengelo te werken of hun werk te presenteren.

4.3.14 Met respect… op weg naar een nieuw stelsel voor maatschappelijke ondersteuning (2014)

De gemeenteraad van Hengelo heeft op 29 oktober 2014 het beleidsplan 'Met respect… op weg naar een nieuw stelsel voor maatschappelijke ondersteuning' vastgesteld. In dit beleidsplan geeft de gemeente vorm aan het organiseren van de maatschappelijke ondersteuning. Hengelo is, net als andere gemeenten, vanaf 2015 verantwoordelijk voor meer taken op sociaal gebied. Helaas krijgen wij hiervoor minder geld dan daarvoor beschikbaar was. Dus moeten wij keuzes maken wat we wel of niet financieren. En dat doen wij met respect… Respect voor inwoners die het zelf misschien (even) niet alleen redden, maar ook met respect voor de vele vrijwilligers, mantelzorgers en professionals die zich inzetten voor deze inwoners.

Doel van het nieuwe stelsel is dat alle inwoners van Hengelo zo snel mogelijk zelf en/ of met hulp van het netwerk een antwoord vinden op hun vraag. Lukt dat niet, dan kunnen ze bij de gemeente een beroep doen op hulp en ondersteuning, waarbij de hulpverleners maatwerk leveren. Dat maakt dat we de hulp en ondersteuning voor iedereen toegankelijk, goed en betaalbaar kunnen houden.

De volgende uitgangspunten vinden we daarbij belangrijk:

- Versterken van eigen kracht van mensen en hun omgeving;
- Iedereen krijgt zoveel mogelijk de ondersteuning en zorg (op maat) die hij/zij nodig heeft;
- Eén huishouden (één gezin), één plan en waar nodig één regisseur;
- Behoud het goede;
- Ontwikkelen en verbeteren van werkwijze gericht op eigen kracht van mensen en omgeving;
- Sterke inzet op welzijn, mantelzorg en vrijwilligers en de hierbij benodigde voorzieningen;
- Ontschotten en verbinden van zorg, welzijn, jeugd, onderwijs en participatie;
- Begeleiding vooral richten op ondersteuning bij participatie;
- Verhogen van doelmatigheid, zorg dragen voor productieve prikkels en minder bureaucratie;
- Ruimte voor en vertrouwen in professionals.

4.3.15 Prostitutiebeleid (2005)

Ter voorkoming van het telkens moeten maken van een individuele en integrale ruimtelijke beoordeling en ter bevordering van eenduidige besluitvorming heeft het college in 2005 een ruimtelijk afwegingskader voor de vestiging van seksinrichtingen vastgesteld. In dit afwegingskader zijn criteria opgesteld voor de beoordeling van een verzoek tot vestiging van een nieuwe seksinrichting, respectievelijk de verplaatsing van bestaande seksinrichtingen. Deze criteria kunnen een rol spelen bij de vraag of een exploitatievergunning voor een seksinrichting geweigerd kan worden. Ook kunnen de criteria een rol spelen indien de gemeentelijke medewerking vereist is in die gevallen waarin het bestemmingsplan de vestiging van een seksinrichting niet toestaat, in de vorm van een vrijstelling of een herziening van een bestemmingsplan. De ruimtelijke criteria kunnen ten slotte ook een rol spelen bij de wijze waarop bestaande seksinrichtingen in een bestemmingsplan worden bestemd. De vestigingen van de huidige seksinrichting blijven weliswaar toegestaan, maar vallen onder overgangsrecht. Dat betekent dat zodra de huidige exploitanten de exploitatie van die seksinrichting beëindigen, voortzetting daarvan niet meer mogelijk zal zijn, tenzij deze (op de nieuwe vestigingslocatie) voldoen aan de genoemde criteria.

4.3.16 Nota Wijkeconomie Hengelo 2012 - 2015

In de Nota Wijkeconomie wordt het beleid weergegeven ten aanzien van het werken in de wijk, de wijkeconomie.

Een goede economie is belangrijk voor de stad. Hengelo wil de economie in de stad behouden en versterken. Ze wil een goed vestigingsklimaat bieden voor bedrijven en werkgelegenheid stimuleren. Daarnaast wil ze stimuleren dat er ruimte komt voor starters en creatieve ondernemers.

Een groot deel van de economie van de stad vindt in de wijken plaats. In Hengelo is 70% van de bedrijven in de wijken gevestigd. Naar verwachting wordt wijkeconomie steeds belangrijker. Wijkeconomie draagt bij aan de economische vitaliteit, veiligheid en leefbaarheid van de wijk. Het gaat hierbij vooral om bedrijven van zelfstandige ondernemers zonder personeel die het wonen combineren met werken of hun bedrijf starten vanuit huis. De wijk fungeert daarmee als broedplaats voor ondernemerschap. Bedrijven ontstaan in de wijk en groeien van daaruit verder. Wijkeconomie stimuleert daarmee de werkgelegenheid.

4.3.16.1 Ambitie en doelen

Hengelo heeft de volgende ambitie met betrekking tot wijkeconomie:
Hengelo heeft vitale wijken waarin ruimte is voor ondernemerschap en waarin werkgelegenheid wordt gestimuleerd.

Deze ambitie is vertaald naar de volgende doelen:

- Stimuleren van werkgelegenheid in de wijken
- De wijk als broedplaats voor ondernemerschap
- Vitale wijken (levendig en multifunctioneel)

4.3.16.2 Plan van aanpak

Om deze doelen te bereiken gaat het vooral om het stimuleren en faciliteren van ondernemerschap in de wijk. Natuurlijk met behoud van de leefbaarheid in de wijk. We zetten hierbij in op twee strategische lijnen: huisvesting en het ondersteunen en stimuleren van ondernemerschap.

De huivestingslijn gaat met name om de ruimtelijke fysieke omgeving van bedrijven. Functiemenging is onlosmakelijk verbonden met wijkeconomie. De gemeente wil de mogelijkheden voor functiemenging verruimen, maar dat mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid in de wijk. Maar dit betekent ook aandacht voor bedrijfsruimte in nieuwe ontwikkelingen, stimuleren van combinaties wonen en werken en de regels hiervoor vereenvoudigen. Daarnaast richt de gemeente zich op het ondersteunen en stimuleren van ondernemerschap door onder meer begeleiding van startende ondernemers en het intensiveren van het accountmanagement voor ondernemers in de wijk.

4.3.17 Beleid kamerbewoning

Om daadwerkelijk een woning in gebruik te mogen nemen voor kamerverhuur moet het pand allereerst beschikken over de juiste bestemming. Daarnaast moet de eigenaar van een pand op grond van de regionale Huisvestingsverordening een omzettingsvergunning aanvragen voordat hij een pand mag omzetten van zelfstandige bewoning naar onzelfstandige bewoning (lees: kamerverhuur of pension). Hiermee kan worden voorkomen, dat op sommige zwakkere plekken in de stad overlast ontstaat door kamerverhuur. Het is bekend dat in sommige delen van de stad juist in deze kamerverhuurpanden overlast ontstaat bijvoorbeeld door studenten, maar vooral ook door drugscriminaliteit en andere criminele activiteiten.

De Huisvestingsverordening geeft het college de bevoegdheid nadere regels te stellen aan het verlenen van de omzettingsvergunning. Bij de beoordeling van een ingediende aanvraag voor een omzettingsvergunning zal worden getoets aan het beleid kamerbewoning. In deze beleidsregels komen naast aspecten als leefbaarheid en andere omgevingsfactoren ook technische aspecten, met name voor wat betreft brandveiligheid, aan de orde. Voor wat betreft de brandveiligheid zal in veel gevallen moeten worden voldaan aan de rechtstreeks werkende bepalingen uit het Bouwbesluit.

4.3.18 Welstandsnota

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

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

4.3.19 Kadernota Spelen 2016

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

4.3.20 Gemeentelijke Nota Geluid (2015)

De doelstellingen van het gemeentelijke geluidbeleid uit de nota zijn:

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

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

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

4.3.21 Bodembeleid

De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de gewenste bestemming. De eisen die aan de bodemkwaliteit worden gesteld verschillen per bestemming. Voor Wonen gelden bijvoorbeeld strengere normen dan voor Industrie. Een bodemverontreiniging hoeft niet altijd belemmerd te zijn voor het opnemen van een (woon)bestemming en het is niet nodig om elke bodemverontreiniging weg te nemen.

Op grond van (bedrijfs)activiteiten in het verleden kan een locatie verdacht zijn op het voorkomen van bodemverontreiniging. Voor de totstandkoming van een bestemmingsplan worden de verdachte locaties geïdentificeerd en wordt geïnventariseerd of er (aanvullend) bodemonderzoek noodzakelijk is. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan een bodemonderzoek nog wel nodig zijn bij het aanvragen van een omgevingsvergunning.

Het Hengelose bodembeleid is afgestemd met andere Twentse gemeenten en richt zich op behoud van de goede bodemkwaliteit in de regio. Dit beleid is beschreven in de Nota bodembeheer. De bodemkwaliteitsnormen zijn afgestemd op de locatiespecifieke kenmerken in Hengelo en zijn onderverdeeld in de klassen: Schoon, Wonen met tuin, Stedelijk wonen, Tuindorp en Industrie. Voor elke klasse zijn lokale maximale waarden bepaald die vastliggen in de bodemkwaliteitskaart. De bodemkwaliteitskaart geldt net als meer verordeningen ed naast het bestemmingsplan (voor grondverzet met name).

4.3.22 Nota Snippergroen

In 2013 heeft de gemeenteraad de Nota Snippergroen 2013 vastgesteld. Deze nota had tot doel om beleidsregels te bieden waarmee op een transparante wijze beoordeeld kan worden wat snippergroen is en of een strook gemeentelijk openbaar groen in aanmerking komt voor verkoop of het in gebruik geven (groenuitgifte). Dit gemeentelijke groen noemen we 'snippergroen'.

In 2014 heeft het college in het coalitieakkoord (2014-2018) bij het onderwerp 'snippergroen' het volgende gesteld. 'Een deel van de dossiers die hebben geleid tot enige onrust, gaat niet over het gebruik van snippergroen, maar over illegaal grondgebruik. Onze grondhouding is, dat we in die gevallen proberen een oplossing te vinden via bijvoorbeeld verkoop of verhuur'.

Op basis van deze wens van het college, is de Nota Snippergroen 2013 geactualiseerd; het nieuwe beleid betreft een versoepeling ten aanzien van de handhaving op illegaal grondgebruik. De versoepeling van het beleid biedt bewoners nu mogelijkheden om situaties die grenzen aan het eigen perceel, waarbij het gemeentelijk openbaar groen vóór de peildatum 11 maart 2013 illegaal in gebruik is genomen én nog niet is hersteld, te legaliseren.

De gekozen peildatum is het moment waarop er luchtfoto's zijn gemaakt van Hengelo ten tijde van de vaststelling van het Groenplan, de Hoofdgroenstructuur en de nota Snippergroen 2013. De luchtfoto's van 11 maart 2013 geven in veel situaties een duidelijk beeld van het gebruik van de grond om te beoordelen of al dan niet sprake is van illegaal grondgebruik. Met deze vaststelling (april 2013) heeft de gemeenteraad zich, na onder andere twee openbare inloopbijeenkomsten, een hoorzitting en een inspraaktermijn, uitgesproken voor het algemene belang van groen in de stad. Vanwege dit besluit, alsmede het feit dat het college dit actief kenbaar heeft gemaakt met gebruik making van de daarbij behorende media, is dit ook voor de inwoners van Hengelo een herkenbaar moment.

Het college heeft op 3 maart 2015 het voorlopig besluit genomen om de Nota Snippergroen 2015 vast te stellen, om hierover in gesprek te gaan met de externe groenpartners en de nota gedurende 6 weken ter inzage te leggen. De conceptnota Snippergroen heeft van 18 maart 2015 tot en met 29 april 2015 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 37 reacties ingediend. Een deel van deze reacties bevat meerdere vragen, opmerkingen of suggesties. Deze reacties zijn per brief beantwoord. Tevens is een reactienota opgesteld.

Mede op basis van de gesprekken met de groenpartners is het beleid nog aangepast. In situaties waarbij het gemeentelijk openbaar groen in de hoofdgroenstructuur, grenzend aan het eigen perceel, vóór de peildatum illegaal in gebruik is genomen én nog niet is hersteld, kan het gebruik alleen worden gelegaliseerd middels een groenuitgifteovereenkomst. De bewoner houdt hiermee het gebruiksgenot van de grond. Door het stellen van voorwaarden in deze overeenkomst, blijft het groene karakter van het betreffende perceel (en de wijk) gewaarborgd. De bestaande illegale situaties in de hoofdgroenstructuur worden in principe dus niet verkocht. Verkoop is immers onomkeerbaar, en door verkoop ontstaan er meer mogelijkheden om schuttingen of bouwwerken te plaatsen. Hiermee is tegemoet gekomen aan de wensen van de Wijkraad Hasseler Es en externe groenpartners.

Illegale situaties die (opnieuw) zijn ontstaan ná de peildatum, komen niet in aanmerking voor legalisatie. Tegen recentere en toekomstige gevallen van illegaal grondgebruik (die na de 11 maart 2013 zijn ontstaan) zal dus handhavend worden opgetreden. Illegaal grondgebruik is en blijft immers ongewenst. Als bewoners geen gebruik willen maken van de mogelijkheid tot legalisatie, dan wordt de grond teruggenomen en opnieuw ingericht als openbaar groen. Dit geldt ook als de bewoner niet wil voldoen aan de groenuitgiftevoorwaarden.

In specifieke situaties kan het college besluiten om af te wijken van de werkwijze zoals is beschreven in de Nota Snippergroen 2015. Deze specifieke situaties zijn aangeduid als 'complexe situatie', om aan te geven dat het een bijzondere situatie betreft die om een eigen aanpak vraagt. In die gevallen waar een afwijking van het beleid nodig of wenselijk is, zal het college een separaat besluit nemen.

Op 30 september 2015 heeft de gemeenteraad de Nota Snippergroen 2015 vastgesteld.

4.3.23 Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2014-2022

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

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

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

verschuiving plaats naar behoud door bewustwording.

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

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

4.3.24 Handhavingsprogramma 2017

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

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

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

4.4 Conclusie

Het bestemmingsplan past binnen de vastgestelde beleidskaders.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1 Watertoets

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

5.1.1 Vuilwater

Het vuilwater van de woningen wordt middels een vuilwaterriool ingezameld en kan worden aangesloten op het vuilwaterstelsel in de Curiestraat. Een andere mogelijkheid is aansluiting op de Geerdinksweg. Deze optie heeft de voorkeur en dient nader te worden uitgewerkt in een volgende fase van het project.

5.1.2 Hemelwater

Inzameling en afvoer

Hemelwater wordt bovengronds afgevoerd naar centraal gelegen wadi's. Perceeleigenaren mogen hun hemelwater enkel bovengronds aanbieden ter hoogte van de erfscheiding. Vervolgens loopt het hemelwater via de, hierop aangepaste, profielen van de straat naar de wadi's. Voor het bovengronds aanbieden van hemelwater zijn meerdere mogelijkheden en technieken. De eigenaar kan er daarnaast voor kiezen een deel van het hemelwater op eigen terrein te verwerken. Hemelwater kan namelijk ook prima aangewend worden voor het besproeien van de tuin of andere doeleinden.

Berging en noodoverlaat

In het plan zijn twee centrale wadi's aanwezig en één kleinere wadi. Binnen de groenzones, waarbinnen de wadi's zijn gelegen, dient ook plaats te zijn voor bomen. Daarnaast dienen het groen en de wadi goed onderhouden te worden. Dit stelt eisen aan de inrichting.

Voor de wadi's is het zogenaamde "brede berm" profiel nader uitgewerkt. Dit profiel gaat uit van een wadi met een diepte van 0,6 meter en een (nood)overloop op 0,5 meter. De waterberging bij 0,3 meter is 20,1 mm.

Waarborgen functioneren wadi

In het gebied zijn doorlatendheidsonderzoeken uitgevoerd. De doorlatendheid bedraagt 2,2 m/dag. De bodemonderzoeken laten ook zien dat er in de bodem, vanaf een diepte van 2 m-mv, leem en veenlagen kunnen voorkomen. Om de infiltratiecapaciteit van de wadi te waarborgen en er tevens voor te zorgen dat vegetatie kan groeien, wordt de wadi voorzien van zogenaamde "bosgrond". De infiltratiewaarde van de zode zal variëren van 0,5 tot 1,5 m/dag, mede afhankelijk van aanleg en onderhoud. Op 0,4 meter onder de bodem van de wadi wordt een drain aangelegd. Mocht een deel van het infiltrerende hemelwater niet worden afgevoerd naar diepere bodemlagen, dan wordt dit alsnog afgevoerd via de drain.

Noodoverloop

De noodoverlopen van de wadi's worden aangesloten op een hemelwaterriool. Dit hemelwaterriool wordt aan de rand van het plangebied aangesloten op het hemelwaterstelsel van de Curiestraat.

Bovengrondse afvoer via wegen

De wegen die direct aan de wadi zijn gelegen worden op één oor gelegd. Voor de overige wegen, pleintjes en hofjes dient bij de profilering rekening gehouden te worden met de afvoer van hemelwater.

Aansluiting op omgeving

Het plangebied grenst aan de noord, west en zuidzijde aan private percelen (met woningen). Een harde scheiding is aanwezig tussen het plangebied en deze bestaande percelen in de vorm van een bestaande stenen erfafscheiding. Deze muur zal blijven staan, waardoor de kans dat hemelwater afkomstig van bestaande of nieuwe percelen leidt tot overlast bij het aangrenzende perceel nihil is. Op het deel waar deze muur ontbreekt is voldoende ruimte om aansluiting op het zelfde niveau mogelijk te maken.

Buffercapaciteit openbare ruimte

De hoogteligging van de wegen rondom de wadi is zo gekozen dat, bij zeer extreme neerslaggebeurtenissen, deze ook kunnen bijdragen aan extra buffercapaciteit. Door het vloerpeil van

de woningen minimaal 0,2 meter boven het weg peil te leggen is de kans op water in de woning te verwaarlozen.

Toekomstige situatie vs huidige situatie

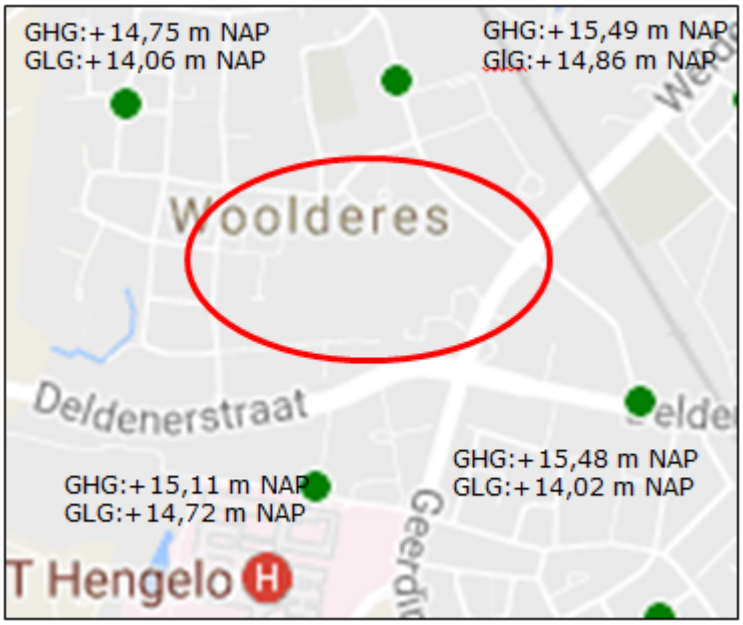
In de huidige situatie vindt de afvoer van het grootste deel van het hemelwater plaats via het gemengde stelsel, van het grotendeels verharde terrein. In de toekomstige situatie zal geen water meer worden afgevoerd via het gemengde stelsel.

Het gemengde stelsel van Hengelo wordt hierdoor ontlast waardoor er minder schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, de vuilemissie naar het oppervlaktewater afneemt en de kans op wateroverlast in de omgeving van het plangebied afneemt.

5.1.3 Grondwater in relatie tot maaiveldhoogte

In de omgeving van het projectgebied zijn meldingen van (grond)wateroverlast bekend. Op veel locaties in de gemeente zijn ondiepe leemlagen aanwezig. Om grondwateroverlast in het projectgebied te voorkomen dient daarom nader inzicht verkregen te worden in de lokale bodemopbouw en de voorkomende grondwaterstanden.

Op basis van de in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken bedroeg de grondwaterstand in oktober 2000 circa NAP +15,6 meter. In maart 2010 was dit NAP +15,4 meter. Een andere bron voor de grondwaterstanden is het Grondwatermeetnet Twente (http://publiek.twentswaternet.mosgeo.com).



Grondwatersituatie (GHG) obv grondwatermeetnet

Op basis van het meetnet wordt een GHG van circa 15,5 m +NAP aan de oostzijde verwacht en een GHG van circa 14,8 m +NAP aan de westzijde. De GLG ligt circa 0,5 meter lager. Opgemerkt wordt dat de grondwaterstand lokaal kan afwijken door de aanwezigheid van leem- en veenlagen.

De hoogste grondwaterstanden ten opzichte van maaiveld worden verwacht aan de oostzijde van het plangebied. Verwacht wordt dat hier de hoogste grondwaterstand circa 1,1 m-mv bedraagt.

5.1.4 Watertoets

Het waterschap Vechtstromen is nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van het water- en rioleringsplan. Dat plan is als bijlage 1 bij voorliggend bestemmingsplan gevoegd. Het waterschap kan instemmen met dit plan.

5.2 Flora en fauna

Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming richt zich op behoud en herstel van biodiversiteit en het daarvoor benodigde leefgebied. De wet is sinds 1 januari 2017 van kracht en betreft een samenvoeging van de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. De Wet Natuurbescherming vormt

het juridische kader voor natuurbescherming in Nederland, op basis van Europese regelgeving.

De doelstelling van de wet bestaat uit drie onderdelen:

1. behoud en herstel van biodiversiteit;
2. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van natuur, ter vervulling van maatschappelijke functies, en;
3. samenhangend beleid gericht op behoud van landschappen, ter vervulling van maatschappelijke functies.

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

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

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

Gebiedsbescherming

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

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, het Lonnekermeer, is gelegen op ongeveer 4,5 kilometer afstand van het plangebied.

Soortenbescherming

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

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

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

Instrumenten bij ruimtelijke ontwikkelingen

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

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

Vrijstelling van de verbodsbepalingen wordt verleend door de minister en door de provincie. Een lijst met vrijgestelde soorten is per provincie in de provinciale verordening opgenomen.

Een omgevingsvergunning met verklaring van geen bedenking houdt in dat in de aanvraag voor de activiteit het onderdeel natuurwetgeving wordt opgenomen (omgevingsvergunning 'met aanhaking Wet Natuurbescherming'). Het bevoegd gezag (de provincie of Omgevingsdienst) moet een verklaring van geen bedenking afgeven, die wordt verwerkt in de vergunning.

Een gedragscode flora en fauna beschrijft het proces en de richtlijnen voor zorgvuldig handelen tijdens het verrichten van werkzaamheden op locaties met groeiplaatsen en/of (vaste) rust- en verblijfsplaatsen van beschermde soorten. De gedragscode moet zijn goedgekeurd door het bevoegd gezag.

Advies voor het plangebied

In het kader van de betreffende ruimtelijke ontwikkeling is een Natuurtoets uitgevoerd (Natuurtoets

Seahorse Hengelo, Anteagroep 2017). Deze natuurtoets is als bijlage 2 bij voorliggend bestemmingsplan gevoegd. Aanvullend is een oplegnotitie geschreven (Oplegnotitie naar aanleiding van nieuwe Wet Natuurbescherming, Anteagroep 2017). Deze oplegnotitie is opgenomen als bijlage bij voornoemde natuurtoets. De conclusie van de Natuurtoets: 'In het plangebied komen mogelijk beschermde soorten voor die negatieve effecten ondervinden. De mogelijke aanwezigheid van deze beschermde soorten staat echter de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg. Mogelijk heeft het terrein een functie als foerageergebied voor vleermuizen. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van broedvogels op het plangebied.'

Op basis van deze conclusie is een nader onderzoek uitgevoerd naar de functie van het gebied als foerageergebied voor vleermuizen (Ecogroen, september 2017). De conclusie van dit nader onderzoek: 'Tijdens het onderzoek zijn in het plangebied geen essentiële vliegroutes aangetroffen van vleermuizen. Het plangebied en directe omgeving worden door Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger incidenteel gebruikt als (niet onmisbaar) foerageergebied. Er zijn als gevolg van de voorgenomen plannen daarom geen negatieve effecten te verwachten op vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen.'

Omdat in het eerder uitgevoerde onderzoek een aantal bomen nog niet waren beoordeeld, is er een aanvullend onderzoek uitgevoerd dat als bijlage 3 bij voorliggend bestemmingsplan is gevoegd. Dit onderzoek is aangevuld in een memo van 26 september, welke als bijlage 14 bij voorliggend bestemmingsplan is gevoegd. In de bomen zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen of vogels gevonden. Wel dient rekening gehouden te worden met broedsel van vogels zonder vaste nestplaats. Voor de vliegroute langs de essenrij zijn in de directe omgeving voldoende structuren aanwezig die als een alternatieve route kunnen dienen. Er is geconcludeerd dat het kappen van de bomen niet conflicteert met de Wnb, mits bij het rooien van het groen rekening wordt gehouden met broedvogels. De piek van het broedseizoen ligt in de periode van half maart tot half juli. Eerdere en met name latere broedsels zijn mogelijk. In de periode van 1 oktober tot 1 maart is de kans op broedsels nihil.

Op basis van deze onderzoeken kan worden geconcludeerd dat de Wet Natuurbescherming geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

5.3.1 Algemeen

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

5.3.2 Archeologische verwachting

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

Uitsnede kaart archeologische verwachtingswaarde

Op basis van de te verwachte dichtheden aan archeologische resten binnen de diverse verwachtingszones én de mogelijkheden die archeologisch onderzoek biedt om deze resten aan te tonen, wordt een onderzoeksplicht geadviseerd voor ingrepen met een omvang groter dan 2500 m^2, waarbinnen een hoge verwachtingswaarde geldt en voor ingrepen groter dan 5000 m^2, waarvoor een middelmatige of lage verwachtingswaarde geldt. De minimumonderzoekseis voor een archeologisch onderzoek is een archeologisch bureauonderzoek waarin de ingreep op zijn schadelijkheid wordt beoordeeld en wordt geadviseerd over de noodzaak tot het nemen van vervolgstappen in de vorm van veldonderzoek.

5.3.3 Archeologie in het plangebied

5.3.3.1 Verwachtingswaarden

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

5.3.3.2 Bekende vindplaatsen en monumenten

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

5.3.3.3 Uitgevoerde onderzoeken

Vanwege de voorgenomen herinrichting van het plangebied heeft in 2016 een archeologisch onderzoek plaatsgevonden, in de vorm van een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Dit onderzoek is uitgevoerd door Antea Group en als bijlage 4 bij voorliggend bestemmingsplan gevoegd. Op basis van het bureauonderzoek werd rekening gehouden met de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen uit de periode vanaf het laat-paleolithicum en de aanwezigheid van een beschermend esdek (plaggendek). Daarnaast werd rekening gehouden met een aanzienlijke bodemverstoring als gevolg van het feit dat binnen het terrein een fabriek stond en grote delen van het plangebied zijn bedekt met betonnen funderingen (met plaatselijk kelders) en voor de bouw van de fabriek mogelijk een egalisatie is uitgevoerd. Het veldonderzoek heeft de verwachte bodemverstoring bevestigd. De bodem binnen het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een tot (ver) in de C-horizont verstoord bodemprofiel. De waargenomen verstoringsdiepte reikt tot op een diepte van 0,65 tot 1,6 m - mv. Daarnaast blijkt er ook geen sprake (meer) te zijn van een (intact) esdek en werden er geen aanwijzingen gevonden om een intacte archeologische vindplaats te veronderstellen. Derhalve is geadviseerd het plangebied vrij te geven voor wat betreft het omgevingsaspect archeologie. De gemeente heeft dit advies overgenomen. Het plangebied is hiermee voldoende onderzocht waarbij is aangetoond dat er inmiddels sprake is van een lage trefkans op de aanwezigheid van intacte archeologische waarden.

5.3.3.4 Vertaling naar planregels

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

5.3.4 Cultuurhistorische waarden

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

Cultuurhistorische waarden omvatten meer dan alleen bouwhistorische objecten en monumenten waarop tot voorheen vaak alleen de aandacht lag in bestemmingsplannen. Door middel van een historisch-geografische inventarisatie dienen ook cultuurlandschappellijke structuren en elementen in beeld gebracht te worden, zoals oude infrastructuur, verkavelingsstructuren en elementen daarin zoals houtwallen, beeklopen en essen, en moet ook gedacht worden aan het stedenbouwhistorische karakter van wijken en gebieden. Belangrijk is om na te gaan wat het 'eigene' van een gebied is en om dat met al zijn elementen en structuren in beeld te brengen.

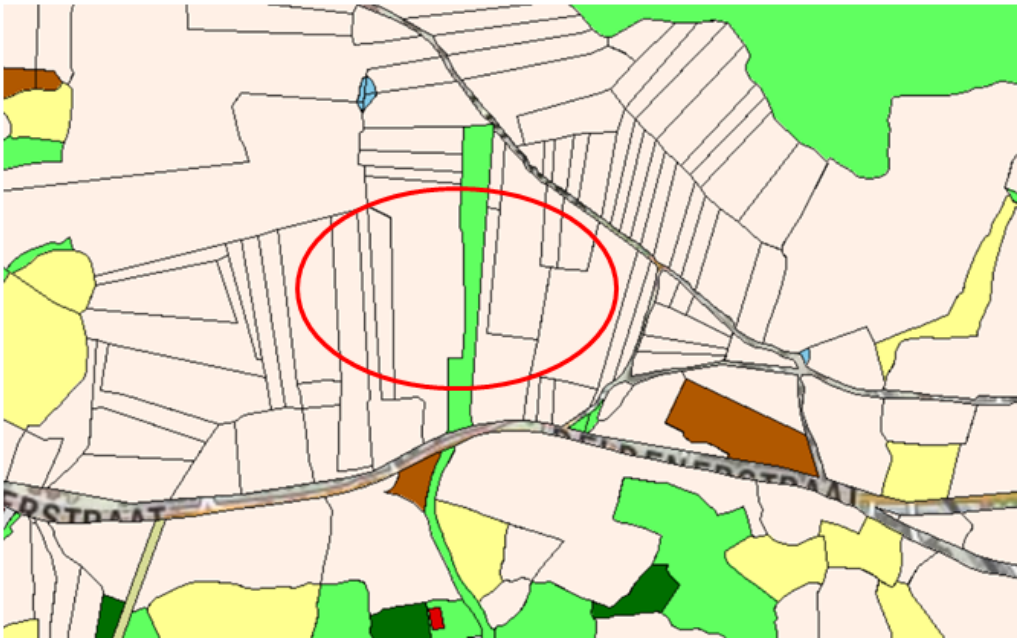
De resultaten van de inventarisatie worden gewogen, om een antwoord te geven op de vraag welke ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied toelaatbaar worden geacht. Dit wordt vervolgens uitgewerkt binnen het instrument dat de burgers bindt: het bestemmingsplan.

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

5.3.5 Cultuurhistorie in het plangebied

5.3.5.1 Historische ontwikkeling van het plangebied

Het plangebied ligt in de voormalige marke Woolde. Als onderdeel van de gemeente Hengelo viel de marke Woolde onder het richterambt Delden. Tot het begin van de 19e eeuw maakte het plangebied deel uit van de woeste gronden in het buitengebied van Hengelo. Rond 1830 was het grootste gedeelte van het plangebied in gebruik als bouwland en in bezit van diverse eigenaren (zie volgende afbeelding).



Verkavelingssituatie van het plangebied rond 1830. Plangebied is rood omlijnd.

In de eerste helft van de 20e eeuw werd het gebied opnieuw verkaveld en verdween het oorspronkelijke verkavelingspatroon. Er zijn daarmee geen elementen meer bewaard gebleven van voor 1950.

In 1951 werd door Koninlijke Weefgoederenfabriek C.T. Stork & Co binnen het plangebied een fabriek gebouwd. Stork Seahorse kreeg grote bekendheid als weverij van badstof: generaties huishoudens in Nederland gebruikten badhanddoeken van het merk 'Zeepaardje'. Verantwoordelijk voor het ontwerp van de fabriek was het architectenbureau Beltman uit Enschede, architect H.W. van Lelyveld. Bij de fabriek werd (aan de zijde van de Geerdinksweg) een kantoorgebouw opgericht. De fabriek is rond 2008-2009 gesloopt.

5.3.5.2 Historisch geografische kenmerken

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

5.3.5.3 Gebouwde objecten en monumenten

Hengelo heeft 80 rijksmonumenten (RM), ca. 130 gemeentelijke monumenten (GM, waarvan 3 met de status voorgedragen), 35 Beschermde Gemeentelijk Karakteristieke Panden (BGKP) en een beschermd dorpsgezicht, Tuindorp 't Lansink. Daarnaast zijn door het rijk in het kader van de wederopbouw twee aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn de binnenstad en Klein Driene/de Noork. Inmiddels zijn in het buitengebied en in het beschermde Tuindorp 't Lansink ca. 500 karakteristieke objecten aangewezen. Tevens heeft de Monumentencommissie een lijst van waardevolle panden opgesteld. Deze objecten hebben geen juridische status, maar zijn bedoeld om de eigenaren bewust te maken van hun waardevol bezit. In het plangebied zijn echter geen monumenten of karakteristieke panden aanwezig. De nog resterende sheddaken hebben geen beschermde status, maar vertegenwoordigen wel degelijk een cultuurhistorische waarde voor deze locatie en voor Hengelo. Inspanning voor behoud is dan ook een pré.

5.3.5.4 Vertaling naar planregels

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

5.4 Milieu

Milieuhygiëne is een belangrijk onderdeel van ruimtelijke ordening en vormt zodoende ook een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. Het is van belang dat in het kader van een zorgvuldige en integrale afweging milieurelevante aspecten in beeld zijn gebracht. Om inzicht te verschaffen in de relevante milieuhygiënische aspecten is een vormvrije mer-beoordeling en milieuaspectenstudie gemaakt. Deze studie is opgenomen als bijlage 5 bij het voorliggende bestemmingsplan. In deze paragraaf zijn de conclusies uit de milieuaspectenstudie opgenomen. Voor een uitgebreide motivering wordt verwezen naar genoemde bijlage.

5.4.1 Bedrijven en milieuzonering

Shell-tankstation Roadrunner Service

De grens van het terrein van het tankstation ligt op circa 30 meter van het plangebied. Aan de richtafstand wordt dan ook voldaan. Om die reden kan er van worden uitgegaan dat het tankstation door het plan niet in de bedrijfsvoering of de ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt. Ook een akoestisch onderzoek d.d. 27 juli 2017 dat vanwege een wijziging van de bedrijfsvoering in opdracht van de inrichtinghouder is uitgevoerd, laat zien dat in alle redelijkheid aan de normen uit het Activiteitenbesluit kan worden voldaan.

Ook kan er van worden uitgegaan dat het tankstation het goede woon- en leefklimaat in het plangebied niet verstoort. Tussen het tankstation en het plangebied bevindt zich de Geerdinksweg, een vrij drukke weg. De weg zal eventueel waarneembare geluiden van het tankstation waarschijnlijk in belangrijke mate maskeren.

Gasdrukregel- en meetstation

Vlakbij de noordoost hoek van het plangebied, in de hoek tussen de Geerdinksweg en de Wooldersweg bevindt zich een gasdrukmeet- en regelstation type B zoals gedefinieerd in het Activiteitenbesluit. Op grond van tabel 3.12 uit artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit moet een veiligheidsafstand van 10 meter tot kwetsbare objecten worden aangehouden. De uitgave Bedrijven en milieuzonering adviseert een afstand van 30 meter vanwege (continue) geluid. Op zaterdagavond 20 januari 2018 rond 23.30 uur is een indicatieve meting uitgevoerd. Het bronvermogen van de regelkast is vastgesteld op circa 70 dB(A). Op een afstand van 10 meter geeft dat een geluidbelasting van circa 40 dB(A), net aan de norm van 40 dB(A) voor de nachtperiode uit artikel 2.17 lid a van het Activiteitenbesluit waaraan de regelkast moet voldoen. De veiligheidsafstand volstaat dan ook niet om ook voor wat betreft het geluid een goed woon- en leefklimaat te kunnen realiseren. Zonder afschermende maatregelen is een afstand van minimaal 15 meter nodig om ter plaatse van een woning zodanig ruim aan de geluidnormen voor de nachtperiode te kunnen voldoen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

5.4.2 Bodem

Binnen het plangebied zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Op basis van de meest recente bodemonderzoeken ("Verkennend bodem- en asbestonderzoek ter plaatse van het voormalige Seahorse-terrein aan de Geerdinksweg 187 te Hengelo (Ov); 170195/sh/dh" d.d. 9 mei 2018 dat als bijlage 15 bij voorliggend plan is gevoegd en "Nader bodem- en asbestonderzoek met saneringsplan ter plaatse van het voormalige Seahorse-terrein aan de Geerdinksweg 187 te Hengelo (Ov); 180516/sh/lvh" d.d. 3 augustus 2018 dat als bijlage 16 bij voorliggend plan is gevoegd) kan de conclusie worden getrokken dat er op het terrein meerdere bodemverontreinigingen aanwezig zijn. Er is sprake van een ernstig, historisch geval van bodemverontreiniging.

Voorafgaand aan de bestemmingswijziging zal de locatie geschikt moeten worden gemaakt voor het beoogde gebruik. Hiervoor zal een bodemsanering moeten worden uitgevoerd. Formeel kan de wijziging van het gebruik pas ingaan wanneer het bevoegd gezag Wet bodembescherming heeft ingestemd met het uitgevoerde sanering (beschikking op de evaluatie van de bodemsanering). Op basis van het nu uitgevoerde onderzoek, met inachtneming van de saneringsverplichting, kan worden verwacht dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Voor aanvang van het gewijzigde gebruik zal het bevoegd gezag Wet bodembescherming moeten instemmen met de uitgevoerde sanering (beschikking op evaluatierapportage), op grond van de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaardelijke verplichting. Deze voorwaarde kan zich beperken tot de saneringslocaties zoals deze in het bovengenoemde saneringsplan zijn weergegeven.

5.4.3 Geluid

Wegverkeerslawaai

De strook met de eerstelijnsbebouwing langs de Geerdinksweg en de Deldenerstraat is in de gebiedstypenkaart uit het gemeentelijk geluidbeleid aangeduid als "verkeerszone". De overige geprojecteerde bebouwing ligt binnen het gebiedstype "wonen". Voor het gebiedstype verkeerszone geldt als ambitiewaarde 58 dB; voor het gebiedstype wonen 48 dB.

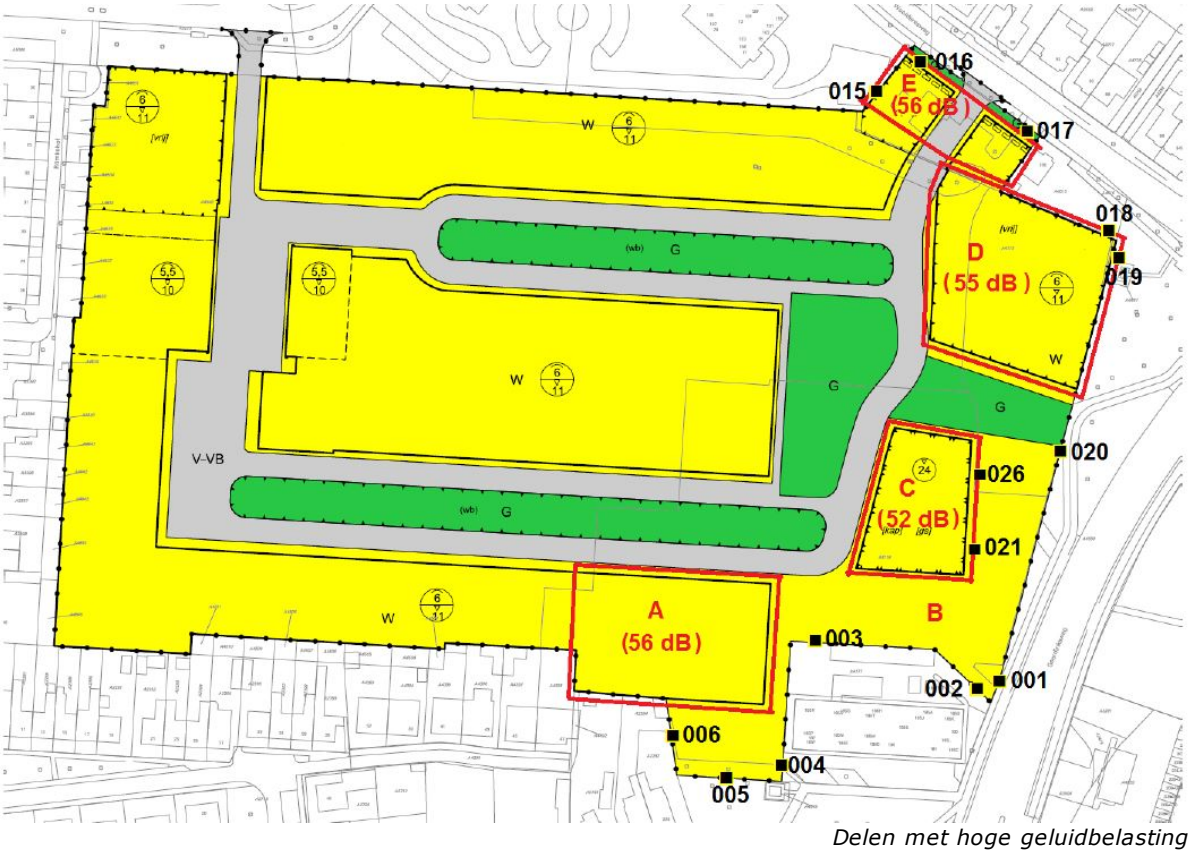
Conform de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Anteagroup, welke als bijlage 6 bij voorliggend bestemmingsplan is gevoegd. De resultaten zijn vastgelegd in het rapport Akoestisch onderzoek, Bestemmingsplan Seahorseterrein Hengelo, projectnummer 415791, definitief revisie 05, d.d. 13 september 2018.

In het rapport wordt geluid afkomstig van de wegen rond het plangebied in beeld gebracht. Het betreft de volgende wegen: Deldenerstraat, Geerdinksweg/Weideweg, Wooldersweg, Curiestraat, Pasteurstraat, Rümkehof en Robert Kochstraat.

Op de Deldenerstraat, Geerdinksweg/Weideweg en een klein deel van de Woolderesweg geldt een maximumsnelheid van 50 km per uur. Deze wegvakken kennen daarom een wettelijke zone van 200 meter. Het deel van de Woolderesweg waarop een maximumsnelheid van 50 km geldt, loopt vanaf de kruising met de Geerdinksweg tot net voor de nieuwe toegang tot het Seahorseterrein (ongeveer 110 meter). De rest van de Woolderesweg is een 30-km weg en heeft geen wettelijke zone. Ook de andere wegen in en rond het plangebied zijn 30-km wegen en kennen geen wettelijke zone.

Binnen de wettelijk zones moet voor wat betreft de geluidbelasting vanwege de betreffende wegen worden voldaan aan de wettelijke voorkeurgrenswaarde dan wel aan een door het college vastgestelde hogere grenswaarde. Het grootste deel van het plangebied valt binnen deze zones.

In het akoestisch onderzoek zijn rondom op de randen van het plangebied beoordelingspunten gelegd. Op basis van de berekende geluidbelasting op deze beoordelingspunten zijn binnen de wettelijke zones vijf delen in het plangebied te onderscheiden waar de geluidbelasting bij benadering hoger is dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Dat zijn de roodomrande delen A tot en met E in onderstaande afbeelding. De getallen tussen haakjes zijn de hogere grenswaarden die het college op grond van artikel 83 van Wet geluidhinder voor de betreffende delen van het plangebied heeft vastgesteld. Hieronder wordt dit verder toegelicht.



Delen met hoge geluidbelasting

In tabel 1 is weergegeven wat de geluidbelasting is op de beoordelingspunten, veroorzaakt door de afzonderlijke wegen en door alle wegen samen (de kolom gecumuleerd). Ook is weergegeven voor welke gebiedsdelen de beoordelingspunten maatgevend zijn. Grijs gemarkeerd zijn de waarden die hoger zijn dan de ambitiewaarde voor het gebiedstype waarin de beoordelingspunten liggen. Vet gemarkeerd zijn de geluidbelastingen die hoger zijn dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Curiestraat, de Pasteurstraat, de Rümkehof en de Robert Kochstraat blijft op alle beoordelingspunten onder de ambitiewaarde voor het gebiedstype wonen (= 48 dB). Daarom zijn deze straten in tabel 1 niet genoemd. In de kolom gecumuleerd is de bijdrage van deze wegen wel meegenomen.

Beoorde-lingspunt	Gebieds-deel	Deldener-straat	Geerdinks-weg	Woolderes-weg	Gecumu-leerd
001	B	**51**	**60**	40	***65***
002		**51**	**58**	40	***64***
020		43	**55**	45	***61***
004	A	**56**	**49**	28	***62***
005		**56**	47	32	***61***
006		**52**	45	33	***58***
015	E	38	43	**49**	***56***
016		37	42	**55**	***60***
017		30	32	**56**	***61***
018	D	41	**51**	**55**	***62***
019		41	**52**	**54**	***61***
021	C	45	**52**	44	***59***
026		44	**52**	45	***58***

Tabel 1; geluidbelastingen op de beoordelingspunten.
Bij de afzonderlijke wegen is vermeld de geluidbelasting met 5 dB aftrek ex art. 110g Wet geluidhinder vanwege het stiller worden van voertuigen in de toekomst. In de kolom gecumuleerd is vermeld de geluidbelasting zonder aftrek; voor het bepalen van de benodigde geluidwering wordt geen aftrek toegepast.

grijs: geluidbelasting hoger dan ambitiewaarde (langs de Deldenerstraat en de Geerdinksweg is dat de ambitiewaarde voor het gebiedstype "verkeerszone" (= 53 dB) en langs de Wooldersweg de ambitiewaarde voor het gebiedstype "wonen"(=48 dB)).

vet: geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder (= 48 dB)

Het college heeft voor de gebiedsdelen A, C, D en E hogere grenswaarden vastgesteld. In het hogere grenswaardebesluit motiveert het college dat bronmaatregelen of overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting terug te dringen redelijkerwijs niet mogelijk zijn. De Geerdinksweg en de Deldenerstraat (met uitzondering van het kruispunt) zijn al voorzien van geluidreducerend asfalt (dunne deklaag A). Het aanbrengen van de stil asfalt op het korte 50-km deel van de Wooldersweg is niet doelmatig omdat in de praktijk op dit stuk veelal minder snel zal worden gereden en omdat in het gebiedsdeel E waar deze weg maatgevend is slechts twee nieuwe woningen zijn voorzien. Om stedenbouwkundige redenen is het niet wenselijk geluidschermen te realiseren. Hieronder volgt een beschrijving van de verschillende gebiedsdelen.

Gebiedsdelen A, C en D

De gebiedsdelen A, C en D liggen binnen het gebiedstype "verkeerszone". Op de beoordelingspunten binnen deze gebiedsdelen wordt voldaan aan de ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid (=58 dB). Voor deze gebiedsdelen heeft het college een hogere grenswaarde vastgesteld: voor gebiedsdeel A een hogere grenswaarde van 56 dB, voor gebiedsdeel C een hogere grenswaarde van 52 dB en voor gebiedsdeel D een hogere grenswaarde van 55 dB. Dit betekent dat op grond van artikel 3.3 lid 1 van het Bouwbesluit de gevels van toekomstige woningen in beginsel een geluidwering moeten bezitten van de vastgestelde hogere waarde (zonder aftrek ex art. 110g Wgh) minus 33 dB (= het binnenniveau). Voor gebiedsdeel A betekent dat een minimale geluidwering van 28 dB, voor gebiedsdeel C een minimale geluidwering van 24 dB en voor gebiedsdeel D een minimale geluidwering van 27 dB. Als met een akoestisch onderzoek kan worden aangetoond dat de gecumuleerde geluidbelasting lager is dan de vastgestelde hogere waarde kan in evenredigheid met minder geluidwering worden volstaan (artikel 3.3 lid 3 Bouwbesluit).

Gebiedsdeel B

De geluidbelasting op beoordelingspunt 001 is hoger dan de ambitiewaarde. In gebiedsdeel B zijn echter geen woningbouwmogelijkheden voorzien. Daarom is voor dit gebiedsdeel geen hogere grenswaarde vastgesteld en was toetsing aan het geluidbeleid niet nodig.

Gebiedsdeel E

Om verkeerstechnische redenen is het deel van de Wooldersweg tussen de kruising met de Geerdinksweg/Weideweg tot aan de nieuwe toegang tot het Seahorseterrein (ca. 110 meter) formeel een 50 km-weg. De 30 km-zone begint daarna. Gebiedsdeel E ligt binnen de wettelijke zone van het 50-km-deel van de Wooldersweg. Het college heeft daarom voor dit deel van het plangebied een hogere grenswaarde vastgesteld van 56 dB, gebaseerd op het verkeer van het 50 km-deel van de Wooldersweg. De geluidbelasting is hoger dan de ambitiewaarde voor dit gebied (=gebiedstype wonen; 48 dB), maar lager dan de plafondwaarde (58 dB). Voor de woningen die hier zijn geprojecteerd, wordt voldaan aan een noodzakelijke voorwaarde uit het geluidbeleid om een hogere waarde dan de ambitiewaarde vast te kunnen stellen. De woningen vullen namelijk een open plaats op tussen bestaande bebouwing. In het hogere grenswaardebesluit wordt dit verder gemotiveerd. Er wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid. Vanwege de vastgestelde hogere grenswaarde moeten de gevels van woningen in dit gebied in beginsel een geluidwering bezitten van ten minste 28 dB.

Overig plangebied

Buiten de hiervoor genoemde delen A t/m E van het plangebied wordt de wettelijke voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Ook is het, gelet op het akoestisch onderzoek, niet aannemelijk dat buiten deze gebiedsdelen de gecumuleerde geluidbelasting veel hoger is dan 53 dB (zie bijlage 5 van het akoestisch onderzoek). Bovendien zullen de nieuwe woningen energiezuinig worden uitgevoerd. Vanwege de thermische isolatie die hiervoor nodig is, zal de akoestische isolatie in de praktijk hoger zijn dan de 20 dB die het Bouwbesluit voorschrijft. Daarom is ook buiten de gebiedsdelen waarvoor een hogere grenswaarde is vastgesteld gewaarborgd dat aan het binnenniveau van 33 dB kan worden voldaan. Het is niet nodig hiervoor planregels op te nemen.

Effecten op bestaande woningen langs de Wooldersweg.

Door de woningbouwontwikkeling in het plangebied zal het autoverkeer toenemen. Al dit extra verkeer verloopt via de Wooldersweg. In de verkeersprognoses waarop het akoestisch onderzoek is gebaseerd, is dit extra verkeer meegenomen. In een aanvullend akoestisch onderzoek is in beeld gebracht hoeveel de geluidbelasting op de bestaande woningen aan de Wooldersweg toeneemt door dit extra verkeer. In een memo getiteld "Aanvullend akoestisch onderzoek geluidtoename bestaande woningen Wooldersweg, rev01" projectnummer 0415791.00, d.d. 13 september 2018, zijn de resultaten van dit onderzoek vastgelegd. Deze memo is als bijlage 7 bij voorliggend bestemmingsplan gevoegd. De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd. Gelet op het aantal woningen dat met dit plan mogelijk wordt gemaakt, wordt verondersteld dat in het maatgevende jaar 2028 843 extra verkeersbewegingen plaatsvinden. Al deze 843 extra verkeersbewegingen gaan via het 50 km-deel van de Wooldersweg. Driekwart van het extra verkeer gaat via de nieuwe toerit aan de Wooldersweg het gebied in en uit. Een kwart gaat via de Curiestraat in en uit.

Deze extra bewegingen blijken volgens de berekeningen een toename van maximaal 0,79 dB te veroorzaken op bestaande woningen ten opzichte van de situatie dat het gebied niet zou worden ontwikkeld (en er ook geen andere activiteiten in het gebied zouden plaatsvinden). Een toename van 0,79 dB geeft naar het oordeel van de gemeente geen waarneembare verslechtering van het woon- en leefklimaat.

Ook als deze toename wordt vergeleken met de systematiek die wordt gehanteerd in de Wet geluidhinder bij reconstructie van wegen, is er geen sprake van een significante toename. De Wet geluidhinder bepaalt dat alleen dan onderzoek naar de effecten op het binnenniveau in bestaande woningen nodig is als de geluidbelasting met 2 dB of meer toeneemt. Dat is in dit geval dus niet aan de orde. Overigens is de Wet geluidhinder in dit geval niet van toepassing omdat de nieuwe aansluiting gebeurt op het 30 km-deel van de Wooldersweg.

Railverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de zone van het spoortraject Almelo - Hengelo. In het in de vorige paragraaf genoemde akoestisch onderzoek van de Antea Group is ook het railverkeerslawaai berekend. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege railverkeerslawaai binnen het plangebied lager ligt dan de wettelijke voorkeurgrenswaarde en lager dan de ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid (beide 55 dB). Het aspect railverkeerslawaai vormt dan ook geen belemmering.

Industrielawaai

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

Luchtvaartlawaai

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

5.4.4 Externe veiligheid

Adviesgroep Save van Antea Group heeft een onderzoek naar de externe veiligheid uitgevoerd: Seahorse-terrein Hengelo, Externe veiligheid, projectnummer 0400270.00, d.d. 9 maart 2017. Een uitgebreid onderzoek naar dit milieuaspect is als bijlage 8 bij voorliggend bestemmingsplan gevoegd.

Risicobedrijven

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

Spoorvervoer

Het plangebied ligt op 160 meter van het spoortraject Hengelo-Almelo en op 600 meter van het spoortraject Hengelo–Zutphen. Over beide trajecten worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Beide trajecten zijn opgenomen in de Regeling basisnet. Geen van beide trajecten heeft een veiligheidscontour (PR 10^{-6}-contour) buiten het spoor. Evenmin kennen beide trajecten een plasbrandaandachtsgebied.

Vanwege de afstand van 600 meter tot het plangebied hebben de voorgenomen ontwikkelingen geen invloed op de hoogte van het groepsrisico van de spoorlijn Hengelo–Zutphen. Het groepsrisico ter hoogte van het plangebied is lager dan de oriëntatiewaarde.

De invloed van de voorgenomen ontwikkelingen op de hoogte van het groepsrisico van de spoorlijn Almelo – Hengelo is in het rapport van Save berekend. De groepsrisicocurve verschuift minimaal; de maximale waarde van het groepsrisico neem niet toe. De hoogte van het groepsrisico bedraagt 0,9% van oriëntatiewaarde, dus aanzienlijk lager dan 0,1 x oriëntatiewaarde. Daarom kan op grond van artikel 8 van het Bevt worden volstaan met het beschouwen van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid (artikel 7 Bevt).

Er loopt geen weg langs het spoor. De bestrijdbaarheid van een calamiteit op het spoor is dan ook beperkt. Het risico is, gelet op het (lage) risicoplafond op dit traject, evenwel zo laag dat maatregelen om de bestrijdbaarheid te verbeteren niet doelmatig worden geacht.

Het plangebied wordt zodanig ingericht dat het goed bereikbaar is voor hulpdiensten. Er komen geen functies specifiek bestemd voor minder zelfredzame personen. Daarom zijn voor het plangebied geen maatregelen noodzakelijk die verder gaan dan de reguliere brandweerzorg en de reguliere informatieverstrekking over risico's.

Hogedruk aardgasleiding

Op ongeveer 200 meter van het plangebied ligt een hogedruk aardasleiding met een diameter van 12,76 inch en een druk van 170 bar. Deze leiding heeft een invloedsgebied van 170 meter; het invloedsgebied reikt dan ook niet tot het plangebied.

5.4.5 Luchtkwaliteit en stikstofdepositie

Het plangebied ligt op ongeveer 5 km van het Lonnekermeer, een Natura2000 gebied. De initiatiefnemer heeft door de Antea Group een Natuurtoets laten uitvoeren: Natuurtoets Seahorse te Hengelo, projectnummer 400270, d.d. 21 september 2017. Onderdeel hiervan vormt een berekening van de stikstofdepositie met behulp van de Aerius-calculator. Deze berekening laat zien dat de stikstofdepositie als gevolg van stookinstallaties en toegenomen wegverkeer onder de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jaar blijft. Een uitgebreid onderzoek naar dit milieuaspect is als bijlage 9 bij voorliggend bestemmingsplan gevoegd.

5.4.6 Brandweer en fysieke veiligheid

De Brandweer Twente, als onderdeel van de Veiligheidsregio, heeft op 28 maart 2018 een advies uitgebracht. In het advies wordt geconstateerd dat het plangebied op ruime afstand ligt van risicobronnen. Het is niet uitgesloten dat bij een calamiteit aanwezigen in het plangebied effecten zullen ondervinden. Deze effecten zullen gelet op de afstand beperkt zijn en de aanwezigen zullen in belangrijke mate in staat zijn zichzelf in veiligheid te brengen. Maatregelen aan de bron worden dan ook buitenproportioneel geacht. In het plangebied zijn ook geen bijzondere maatregelen noodzakelijk. Wel wordt aandacht gevraagd voor een goede primaire bluswatervoorziening in het plangebied en een tweede, voor hulpdiensten goed toegankelijke, ontsluiting van het plangebied.

5.4.7 Hoogtebeperking i.v.m. radarverstoring en vliegveiligheid

Het plangebied ligt op ongeveer 8,5 km afstand van het radarstation Twente. Om een ongestoord functioneren van de radar- en communicatieapparatuur te waarborgen, gelden op grond van artikel 2.4 van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening in de omgeving van het radarstation beperkingen m.b.t de bouwhoogte. De beperkingen gelden voor een gebied met een straal van 15 km, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit gebied mag de bebouwingshoogte niet hoger zijn dan de denkbeeldige lijn die met 0,25 graden oploopt vanaf de radarantenne. De radarantenne ligt op 71 meter boven NAP. Ter plaatse van het plangebied mag de bouwhoogte daarom niet hoger zijn dan 108 meter boven NAP. Het maaiveld ligt op minder dan 20 meter boven NAP. De maximale bouwhoogte blijft dan ook ruim onder het radarverstoringsgebied.

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

5.4.8 Vormvrije mer-beoordeling

In de aanmeldingsnotitie die als bijlage 10 bij voorliggend bestemmingsplan is gevoegd, wordt door de initiatiefnemer in grote lijnen een goed beeld gegeven van de kenmerken en de locatie van het plan met betrekking tot de aspecten die in bijlage III van de mer-richtlijn worden genoemd. In hoofdstuk 4 van de aanmeldingsnotitie wordt aannemelijk gemaakt dat er voor wat betreft de aspecten archeologie en cultuurhistorie, bodem, natuur, water, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en verkeer geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten.

Wat ontbreekt in de aanmeldnotitie is een beschrijving van het gebruik van natuurlijke hulpbronnen. Het bouwbesluit stelt in afdeling 5.2 eisen aan de milieubelasting van de toe te passen materialen. Om die reden is het niet aannemelijk dat er als gevolg van de toe te passen bouwmaterialen belangrijke nadele milieugevolgen zijn te verwachten.

Daarnaast is ook de winning en de verbranding van aardgas een (milieu) effect dat verband houdt met het gebruik van natuurlijke hulpbronnen zoals bedoeld in bijlage III van de mer-richtlijn. Inmiddels is duidelijk dat de nieuw te bouwen woningen niet zullen worden aangesloten op het aardgasnet.

Gelet op:

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

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

5.5 Integrale veiligheid

In Hengelo staat veiligheid hoog op de agenda. Veiligheid is immers één van de basistaken van de lokale overheid. Het is zaak om ook bij de ruimtelijke ordening rekening te houden met mogelijkheden om de integrale veiligheid te verbeteren.

Ten aanzien van de sociale veiligheid dient rekening te worden gehouden met het volgende. Het is een gegeven dat de aanwezigheid van potentiële daders en een aantrekkelijk en kwetsbaar doelwit de kans op criminaliteit verhogen. Door een zorgvuldig ontwerp en beheer van de gebouwde omgeving kan de veiligheid worden verbeterd en overlast worden verminderd. Het Politiekeurmerk voor Nieuwbouw biedt hier een goed handvat voor en dient, waar mogelijk, dan ook te worden toegepast. Het betekent onder meer dat aanwezigheid van sociale ogen de kans op onveiligheid vermindert. Dit betekent:

- geen tussenliggende terreinen braak laten liggen;
- de locatie van voorzieningen zorgvuldig organiseren binnen het gebouw d.w.z. presentatie van die functies aan openbare / semi-openbare ruimtes;
- open karakter creëren, vermijden dat dichte gevels ontstaan langs routes;
- doorgaande routes voor langzaam verkeer door gebieden met monofuncties vermijden;
- zorg dragen voor eventuele alternatieve routes in de vorm van dag- en nachtroutes.

De kans op onveiligheid vermindert ook als de woonomgeving aantrekkelijk is vormgegeven, goed is onderhouden en bewoners en voorbijgangers zich betrokken voelen bij de omgeving. Dit laatste kan onder meer worden bereikt door zoveel mogelijk gebieden in te richten met zowel een verkeers- als een verblijfsfunctie.

Een gebied dient voor de gebruiker helder en duidelijk te worden ingericht. Zo moet er onder meer aandacht besteed worden aan zichtlijnen en verlichting. Op basis hiervan dient rekening te worden gehouden met de vormgeving van binnenterreinen, achterpaden, doorgaande wegen, parkeervoorzieningen voor de diverse vervoermiddelen, straatmeubilair en speelvoorzieningen. Ook moeten bedrijven en voorzieningen zorgvuldig worden ingepast. Ten slotte moet altijd rekening worden gehouden met de bereikbaarheid voor de hulpdiensten.

5.6 Duurzaam bouwen

Het plangebied wordt met drie thema's in een duurzaam ontwikkelingsperspectief geplaatst. Ten eerste worden de aanwezige landschappelijke kwaliteiten zoveel mogelijk bewaard en benut. Ten tweede is in het ontwerp sprake van voorbeelden van natuurlijke en ecologische aanleg. Ten derde worden een aantal ontwerprichtlijnen permanent toegepast zoals energiezuinig ontwerpen en verkeersprincipes waarin langzaam verkeer en openbaar vervoer zijn bevoordeeld.

Het Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen voor Hengelo (vastgesteld door de raad op 16 december 1997) heeft de basis gelegd om in nieuw te ontwikkelen gebieden een aanmerkelijke bijdrage aan duurzaam bouwen te leveren, zowel op woningniveau als op alle andere schaalniveaus. Hiermee is ook het kader gegeven om in bestaande gebieden duurzaamheid vorm te geven.

De uitgangspunten zijn:

- energiezuinigheid en het gebruik van warmte uit zonne-energie;
- waterbesparing;
- duurzaamheid van toegepaste bouwmaterialen in relatie met hun toepassing;
- flexibiliteit in het gebruik van woningen;
- binnenmilieu, comfort en gezondheid;
- een integratie van bovenstaande punten.

De duurzame ontwikkeling is voor de gebouwde omgeving uitgewerkt in duurzaam bouwen en duurzame energie en energie-efficiency.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is bouwen op een wijze die past bij een duurzame ontwikkeling, een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoefte te voorzien. Het uitgangspunt van de gemeente Hengelo voor duurzaam bouwen is de Trias Ecologica, het stimuleren van de gebouwgebonden maatregelen en het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Duurzaam bouwen op gebouwniveau wordt binnen de gemeente Hengelo meetbaar gemaakt met het instrument "Gemeentelijke praktijk richtlijn duurzaam bouwen", verkort GPR-Gebouw 3.2. Op basis van 6 thema's wordt de duurzaamheid van een gebouw gemeten. Op een schaal van 1 tot 10 wordt gemiddeld een score van 7,0 gevraagd. Door de ontwikkelaar dient onderbouwd te worden hoe invulling is gegeven aan deze uitgangspunten voor duurzaam bouwen.

Duurzame energie en energie-efficiency

Duurzame energie is energie die opgewekt wordt door de oneindige bronnen, zoals wind, water en zon. Het gebruik van biomassa valt ook onder de categorie duurzame energie. Energie-efficiency is het beter benutten van de fossiele brandstoffen en van restproducten zoals warmte uit rookgassen, waardoor vermindering van de CO_2-emmissie ontstaat.

Het uitgangspunt van de gemeente Hengelo voor toepassing van duurzame energie en energie-efficiency is de Trias Energetica. Het energiebeleid is gericht op prestatiegerichte energievisies waarin de gestelde ambitie is vertaald in concrete uitgangspunten.

Bij het ontwikkelen van plannen voor nieuwbouw of wijkreconstructie verdient het aanbeveling in een vroeg stadium van de planontwikkeling een energievisie op te stellen, waarbij kansen en mogelijkheden worden geïnventariseerd voor een andere dan de conventionele energie-infrastructuur op basis van gas en elektra.

De ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, zal gasloos worden gebouwd. Ook duurzame maatregelen als bijvoorbeeld zonnepannelen behoren nog tot de mogelijkheden. Initiatiefnemer is ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan nog druk doende met het bestuderen van de mogelijkheden.

5.7 Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure worden via een anterieure exploitatieovereenkomst aan de initiatiefnemer doorberekend. De vergoeding van tegemoetkoming in planschade door de initiatiefnemer is daarin eveneens vastgelegd. Deze overeenkomst maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst die gesloten is met de gemeente. De vergoeding van tegemoetkoming in planschade is daarmee anderszins verzekerd. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond waardoor er geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro hoeft te worden opgesteld.

Hoofdstuk 6 Het bestemmingsplan

6.1 Uitgangspunten

In de voorgaande hoofdstukken is de woningbouwontwikkeling op het Seahorseterrein beschreven. Deze ontwikkeling krijgt zijn juridische vertaling in het onderhavige bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan worden de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied geregeld. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden gronden zijn bestemd. Daarbij is het uitgangspunt om in principe een flexibel plan op te stellen.

6.2 Het digitale bestemmingsplan

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

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

Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan alle verplichte onderdelen van de standaarden.

6.3 Planopzet

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

In het navolgende worden de regels per hoofdstuk toegelicht.

6.3.1 Inleidende regels

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

6.3.1.1 Begrippen

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

6.3.1.2 Wijze van meten

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

6.3.2 Bestemmingsregels

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

6.3.2.1 Groen

De groenvoorzieningen/groenstroken die structuurbepalend zijn op wijkniveau, zijn bestemd als Groen. Op gronden met deze bestemming is het toegestaan om groen in de breedste zin (grasvelden, struiken, trapveldjes, speelplekken, speelterreinen, sport-, spel- en jeugdvoorzieningen en waterberging, watergangen en waterpartijen en dergelijke) aan te leggen en in stand te houden. Het aanleggen van voet- en fietspaden is eveneens toegestaan. Gelet op het toenemende belang van waterberging is ook de afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater toegestaan binnen de bestemming. Waar op het moment van opstellen van dit plan expliciet bekend was waar een wadi gesitueerd zou worden, is de aanduiding 'waterberging' opgenomen. Nutsvoorzieningen zijn eveneens toegestaan binnen de bestemming.

6.3.2.2 Verkeer-Verblijfsgebied

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

6.3.2.3 Wonen

Op de gronden met de bestemming Wonen is het toegestaan om in totaal maximaal 110 woningen te realiseren. Op de verbeelding zijn onder andere bouwgrenzen, maximum bouwhoogte en maximum goothoogte opgenomen. Tevens zijn voor een aantal gebieden nadere bouwaanduidingen opgenomen om te regelen dat een bepaald woningtype gerealiseerd wordt of een kap wordt gebouwd.

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat er een sanering plaats dient te vinden alvorens de bestemmingswijziging naar wonen ruimtelijk aanvaardbaar is. Aangezien de sanering nog moet plaatsvinden, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat het gebruik ten behoeve van de functie wonen alleen kan plaatsvinden nadat uit een evaluatie van de bodemsanering is gebleken dat er geen bodemverontreiniging meer aanwezig is die een belemmering voor dat genoemde gebruik kan vormen.

6.3.3 Algemene regels

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

6.3.3.1 Anti-dubbeltelregel

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

6.3.3.2 Algemene gebruiksregels

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

6.3.3.3 Overige regels

Dit artikel regelt aanvullende bepalingen met betrekking tot het parkeren, laden en lossen.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

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

6.3.4.1 Overgangsrecht

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

6.3.4.2 Slotregel

In dit artikel staat de naam van het bestemmingsplan.

6.4 Handhaving van het plan

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

1. Voldoende kenbaarheid van en draagvlak voor het bestemmingsplan

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

2. Realistische en inzichtelijke regeling

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

3. Actief handhavingsbeleid

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

6.5 Retrospectieve toets

6.5.1 Algemeen

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. Deze situatie kan gaandeweg de planperiode wijzigen, bijvoorbeeld door veranderd stedenbouwkundig inzicht, functiewijziging en/of veranderingen in gebruik. Ook ruimtelijke ontwikkelingen en vernieuwing van onder andere ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid dragen bij aan de veroudering van geldende bestemmingsplannen.

Om recht te doen aan een goede ruimtelijke ordening binnen het plangebied wordt daarom aangegeven in welke situaties de bestemming wordt gekozen gelijk aan de oude bestemming (na strijdige situatie te hebben gewraakt) en in welke situaties een nieuwe bestemming wordt gegeven (positief bestemmen), waarmee de strijdige situatie wordt gelegaliseerd. Daarnaast wordt, indien van toepassing, aangegeven wanneer een strijdige situatie onder het overgangsrecht wordt gebracht.

6.5.2 Plangebied

Het plangebied betreft een grotendeels nieuw te ontwikkelen gebied met een nagenoeg geheel nieuwe invulling.

6.6 Vooroverleg en verder verloop van de procedure

6.6.1 Vooroverleg

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening plegen burgemeester en wethouders, waar nodig, overleg met de nader in dit artikel genoemde instanties en functionarissen. Van plan tot plan dient te worden beoordeeld met wie dit overleg dient plaats te vinden. Daar er sprake is van een nieuwe invuling van het gebied, is vooroverleg gevoerd met de provincie en andere overleginstanties. Het voorontwerpbestemmingsplan Seahorseterrein is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan onder andere het waterschap en de Provincie Overijssel. De provincie heeft op 26 maart 2018 aangegeven dat het plan niet in strijd is met het provinciale beleid en ook past binnen de met de gemeente Hengelo gemaakte aanvullende woonafspraken. De Brandweer Twente, als onderdeel van de Veiligheidsregio, heeft op 28 maart 2018 een advies uitgebracht. In het advies wordt geconstateerd dat het plangebied op ruime afstand ligt van risicobronnen. Het is niet uitgesloten dat bij een calamiteit aanwezigen in het plangebied effecten zullen ondervinden. Deze effecten zullen gelet op de afstand beperkt zijn en de aanwezigen zullen in belangrijke mate in staat zijn zichzelf in veiligheid te brengen. Maatregelen aan de bron worden dan ook buitenproportioneel geacht. In het plangebied zijn ook geen bijzondere maatregelen noodzakelijk. Wel wordt aandacht gevraagd voor een goede primaire bluswatervoorziening in het plangebied en een tweede, voor hulpdiensten goed toegankelijke, ontsluiting van het plangebied. De overige organisaties hebben geen reactie gegeven naar aanleiding van het verzoek om vooroverleg.

6.6.2 Zienswijzen

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en de Staatscourant heeft het ontwerp bestemmingsplan Seahorseterrein van 23 mei 2018 tot en met 3 juli 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 17 zienswijzen ingediend. In de als bijlage 13 bij de toelichting van voorliggend plan gevoegde "Nota beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Seahorseterrein" zijn deze zienswijzen gebundeld, samengevat en van een antwoord voorzien.

6.6.3 Verder verloop van de procedure

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

1. het ontwerpbestemmingsplan wordt gezamenlijk met de ingediende zienswijzen voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze stelt het plan inclusief wijzigingen vast;
2. 2e ter inzage legging: het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is beroep mogelijk bij de Raad van State; indien geen beroep is ingesteld bij de Raad van State treedt de beslissing van de gemeenteraad in werking daags na afloop van de beroepstermijn.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Seahorseterrein met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0088-0301 van de gemeente Hengelo;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 verbeelding

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

1.4 aan-huis-verbonden-beroep

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

1.5 aanbouw

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

1.6 aanduiding

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

1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 aaneengebouwde woning

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

1.9 afwijken

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

1.10 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.11 bebouwing

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

1.12 bebouwingspercentage

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

1.13 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;

1.14 bedrijfsmatige kamerverhuur

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

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

1.15 bestaand

1. bij bouwwerken:

   bouwwerken die aanwezig zijn, dan wel mogen worden gebouwd, krachtens een bouwvergunning, dan wel een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, die is aangevraagd vóór het tijdstip van terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;

2. bij gebruik:

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

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bouwen

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

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwlaag

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

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

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

1.25 bijbehorend bouwwerk

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

1.26 bijgebouw

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

1.27 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.28 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;

1.29 dakopbouw

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

1.30 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.31 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;

1.32 erker

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

1.33 gebouw

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

1.34 geschakelde woning

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

1.35 gestapelde woning

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

1.36 halfvrijstaande woning

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

1.37 het slopen van een bouwwerk

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

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

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

1.39 het verharden van gronden

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

1.40 hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen;

1.41 hoofdgebouw

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

1.42 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuiteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt hieronder niet begrepen;

1.43 kamerverhuur/kamerbewoning

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

1.44 kamerverhuurbedrijf

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

1.45 kap

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

1.46 nutsvoorziening

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

1.47 omgevingsvergunning

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

1.48 ondergeschikte functie

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

1.49 onzelfstandige wooneenheid

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

1.50 overig bouwwerk

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

1.51 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;

1.52 permanente bewoning

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

1.53 prostitutie

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

1.54 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;

1.55 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;

1.56 recreatief medegebruik

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

1.57 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;

1.58 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;

1.59 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;

1.60 voorgevelrooilijn

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

1.61 vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;

1.62 vrijstaande woning

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

1.63 wegas

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

1.64 wooneenheid/woning

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

1.65 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.

1.66 woonhuis voor verzorgd wonen

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

1.67 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.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 algemeen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, schoorstenen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, dakgoten en overstekende daken tot 0,5 meter uit de gevel en luifels tot 1 meter uit de gevel buiten beschouwing gelaten;

2.2 de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 de diepte van een hoofdgebouw

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

2.6 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.7 de hoogte van een dakopbouw

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

2.8 de hoogte van een kap

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

2.9 de inhoud van een bouwwerk

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

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.11 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel

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

2.12 peil

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

b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde

hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' primair voor waterberging als bedoeld onder j.;

met tevens ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

l. bouwwerken , geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen

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

3.2.3 Nutsvoorzieningen

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

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Verlenen van afwijking voor nutsgebouwen

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

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

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 3.4 voor het toestaan van de opslag van goederen.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wegen, straten en paden;

b. voet- en rijwielpaden;

c. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;

met tevens ondergeschikt:

d. parkeervoorzieningen;

e. groenvoorzieningen;

f. sport-, spel- en jeugdvoorzieningen;

g. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.3 Nutsvoorzieningen

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

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de bepaling dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3 meter mag bedragen, uitgezonderd kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting welke maximaal 5 meter hoog mogen zijn.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 4.2.3 en toestaan dat grotere nutsvoorzieningen worden opgericht, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m^2;

b. de hoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter;

c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

   1. het straat- en bebouwingsbeeld;
   2. de verkeersveiligheid;
   3. de sociale veiligheid;
   4. de milieusituatie;
   5. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep;

met tevens ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

i. aan-, uitbouwen en bijgebouwen;
j. bouwwerken , geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. het totaal aantal woningen in het plangebied mag niet meer bedragen dan 110;
c. ter plaatse van de aanduiding 'kap' dient het hoofdgebouw voor minimaal 60% voorzien te worden van een kap;
d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' voor gestapelde woningen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend voor vrijstaande woningen;
f. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
g. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2 meter te bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder dan 2 meter bedraagt, tenzij bij bouwgrens anders is bepaald en met uitzondering van woningen deel uitmakende van blokken van twee of meer woningen, in welke gevallen de gemeenschappelijke tussenmuur op de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd;
h. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
i. indien de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangegeven, mag deze niet worden overschreden;
j. in afwijking van het bepaalde onder f. mogen veranda's, erkers, balkons, luifels, dakoverstekken en vaste zonweringen tevens binnen het bestemmingsvlak, buiten het bouwvlak aan een gevel van de woning worden gebouwd met een maximale bouwdiepte van 1,5 meter.

5.2.3 Aan-/uitbouwen en bijgebouwen

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

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

3. 100 m^2 voor percelen groter dan 1000 m^2.

met dien verstande dat de oppervlakte van de aan-/uitbouwen en bijgebouwen die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog volgens het bepaalde in artikel 5.2.2 als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan aan-/uitbouwen en bijgebouwen;

c. de bouwhoogte van een aan-/uitbouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 5 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;

d. de goothoogte van een aan-/uitbouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;

e. de afstand van aan-/uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen, tenzij op de perceelsgrens wordt gebouwd of bij bouwgrens anders is bepaald;

f. indien sprake is van de bouw van een aan-/uitbouw of bijgebouw ten behoeve van een kantoor of praktijkruimte behorende bij een aan-huis-verbonden-beroep en/of ruimten voor lichamelijk gehandicapten mag de maximaal toegestane oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen als bedoeld onder b. met 25 m^2 worden uitgebreid.

5.2.4 Nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming mogen nutsvoorzieningen worden gebouwd met inachtneming van de bepaling dat voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie geldt, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m^2 en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen. Indien de bestaande bebouwde oppervlakte en/of de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt die als maximum bebouwde oppervlakte dan wel maximum bouwhoogte.

5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Verlenen van afwijking voor nutsgebouwen

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

a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m^2;

b. de hoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter;

c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de verkeersveiligheid;
3. de sociale veiligheid;
4. de milieusituatie;
5. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van de in de bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting;

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

5.4.2 Aan-huis-verbonden-beroep

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

a. het aan-huis-verbonden-beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;

b. er mag geen hinder worden of kunnen worden toegebracht aan het woonmilieu;

c. er mag niet meer dan 1/3 van de oppervlakte van de woning en de bij deze woning behorende aan-/uitbouwen en bijgebouwen voor de beroepsuitoefening worden gebruikt, met een maximum van 40 m^2;

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

5.4.3 Voorwaardelijke verplichting

Gronden binnen deze bestemming en ter plaatse van de in bijlage 1 aangeduide locaties mogen niet eerder ten behoeve van bewoning worden gebruikt dan nadat is voldaan aan de voorwaarde dat uit een evaluatie van de bodemsanering is gebleken dat het beoogd gebruik gerealiseerd kan worden en er een beschikking op dit evaluatierapport is genomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

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

a. Het al dan niet ten verkoop opslaan van gebruikte, dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorrijtuigen of aanhangwagens, welke bruikbaar en niet aan hun bestemming onttrokken zijn, behoudens voor zover zulks passend is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;

b. Opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks passend is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;

c. Opslag, herverpakking en/of verkoop van zowel consumentenvuurwerk alsook professioneel;

d. Een seksinrichting, escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Parkeren, laden en lossen

a. Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, dient, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's conform de normering uit de "Nota autoparkeren" vastgesteld op 17 december 2008, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;

b. Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, welke aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort;

c. burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. en b.:

   1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of;
   2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

d. een omgevingsvergunning als bedoeld onder c. wordt niet verleend indien dat tot gevolg zou hebben dat het woon- en leefklimaat in de directe omgeving onevenredig wordt aangetast.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

9.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 9.1 met maximaal 10%.

9.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 9.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

9.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 9.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

9.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 9.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

9.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 9.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

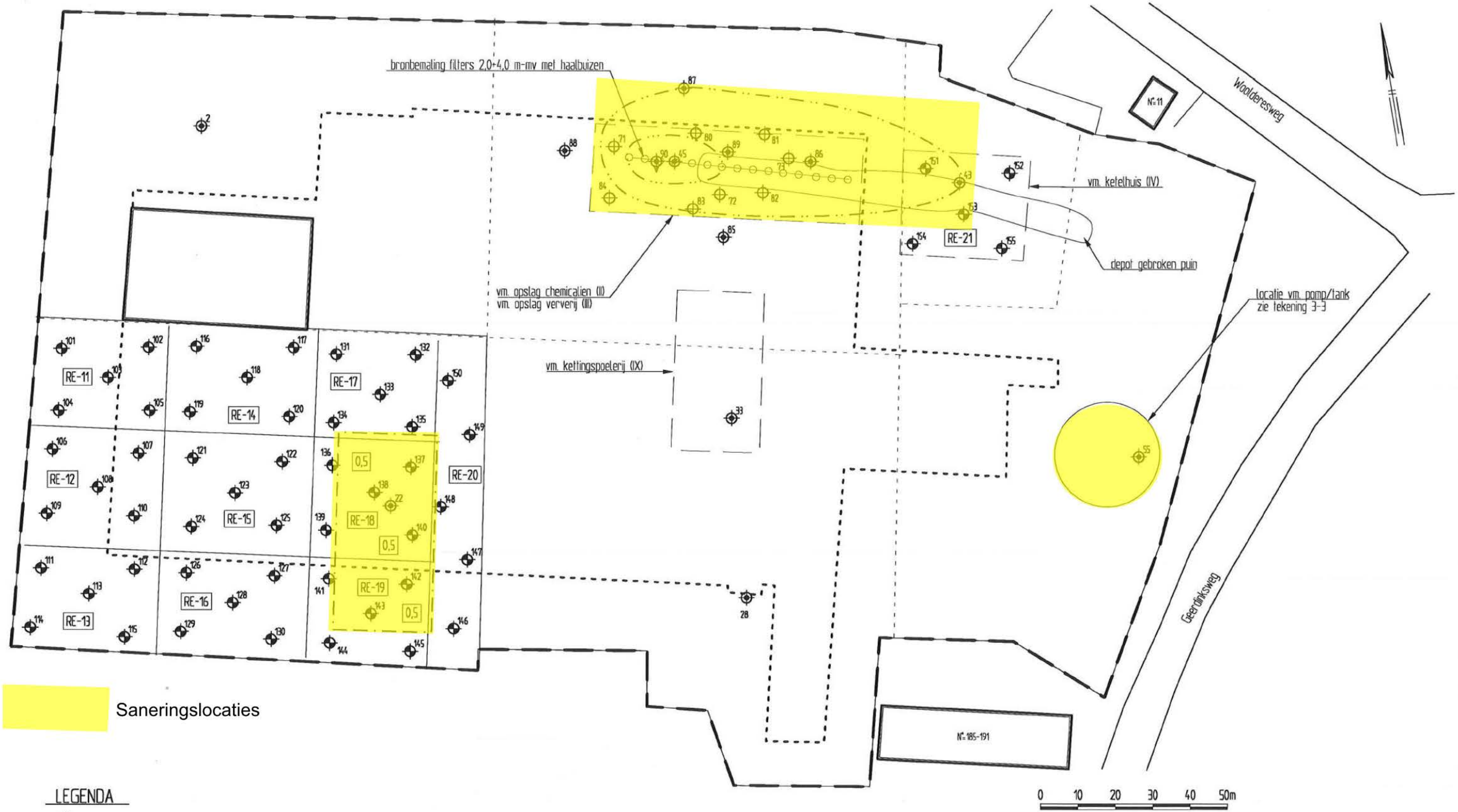
Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Seahorseterrein.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Locaties voorwaardelijke verplichting



Saneringslocaties

LEGENDA

- sleuf 0,4 x 2,0 m met nummer
- boring met nummer
- ondiepe peilbuis met nummer
- diepe peilbuis met nummer
- contour vm. bebouwing
- grens onderzoekslocatie
- contour asbestverontreiniging > interventiewaarde (100 mg/kg.d.s.)
- contour ondiepe grondwater met Vocl > interventiewaarde
- contour ondiepe grondwater met Vocl > streefwaarde
- 0,5 ontgravingsdiepte in m-mv
- RE-01 ruimtelijke eenheid

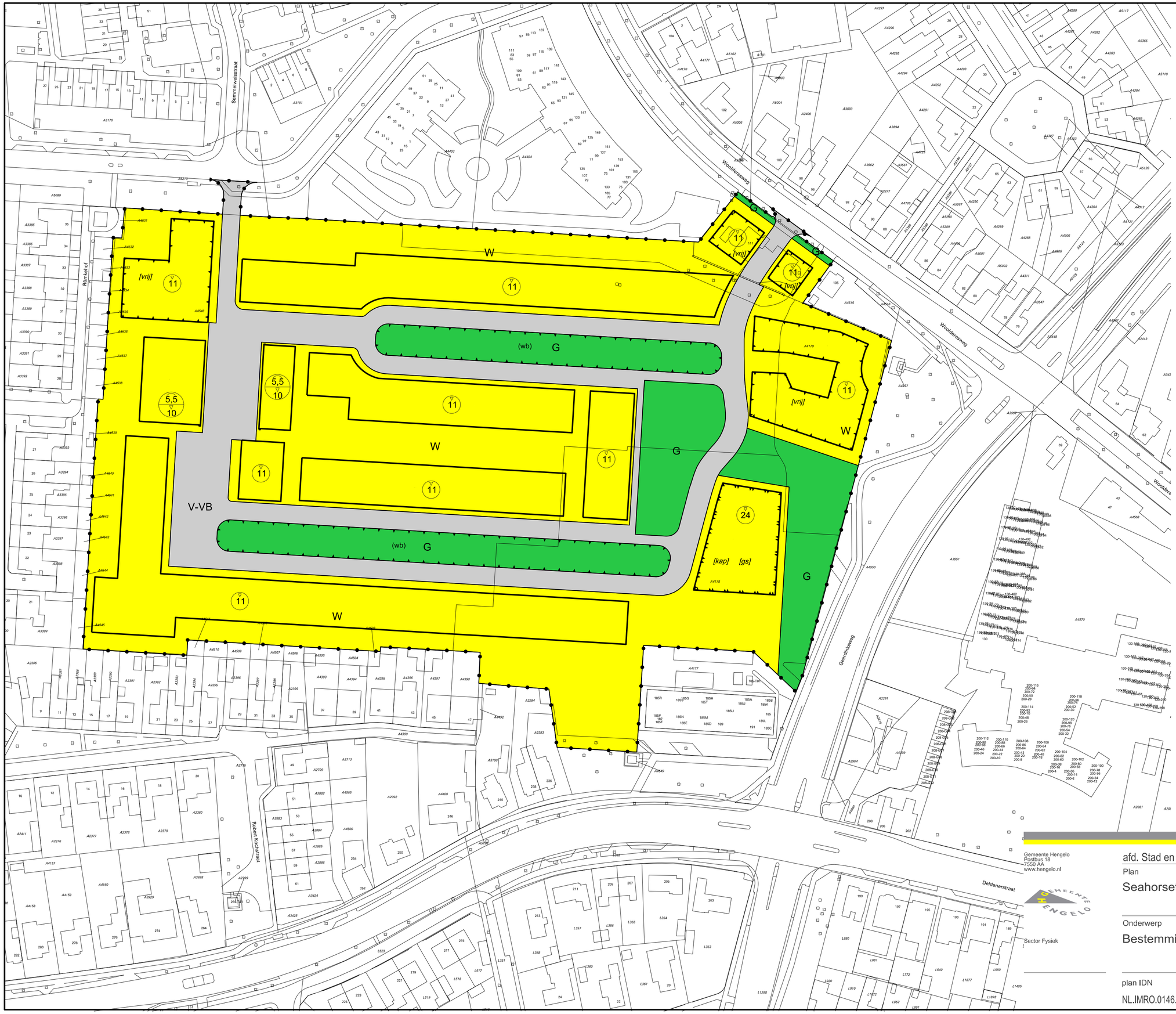
VanWonen Grondexploitatie B.V.

Nader bodem- en asbestonderzoek
Geerdinksweg 187 te Hengelo

Situatie met boringen, monsterpunten, peilbuizen, ruimtelijke eenheden en verontreinigingscontouren

Projectnummer	180516
Tekening	2-3
Schaal	1:1000
Afmetingen	A3_I
Datum	aug.-2018
Getekend	asd
Filename	180516B

HUNNEMAN MILIEU - ADVIES
Barkstraat 5
Postbus 253
8100 AG Raalte
Tel.: 0572-360998
Fax.: 0572-351574



N

Plangebied

Seahorseterrein

Enkelbestemmingen

- G — Groen
- V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied
- W — Wonen

Functieaanduidingen

- (wb) — waterberging

Bouwvlakken

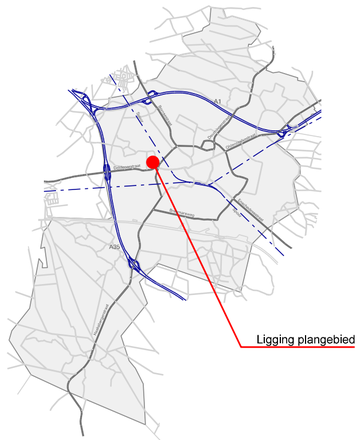
- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [gs] — gestapeld
- [kap] — kap
- [vrij] — vrijstaand

Maatvoeringen

- 11 — maximum bouwhoogte (m)
- 5,5 / 10 — maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)



Gemeente Hengelo
Postbus 18
7550 AA
www.hengelo.nl

Sector Fysiek

afd. Stad en Regie

Plan

Seahorseterrein

Onderwerp

Bestemmingsplan

getekend	R. Hofmeijer
datum	27-09-2018
schaal	1:1000
formaat	A2
blad nr :	1 van 1

plan IDN: NL.IMRO.0146.BP0088-0301

raad: B & W

Nota zienswijzen
ontwerp bestemmingsplan Seahorseterrein

I INLEIDING

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en de Staatscourant heeft het ontwerp bestemmingsplan Seahorseterrein van 23 mei 2018 tot en met 3 juli 2018 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn 17 zienswijzen ingediend door:

1. **Indiener 1;**
2. **Indiener 2;**
3. **Indiener 3;**
4. **Indiener 4;**
5. **Indiener 5;**
6. **Indiener 6;**
7. **Indiener 7;**
8. **Indiener 8;**
9. **Indiener 9;**
10. **Indiener 10;**
11. **Indiener 11;**
12. **Indiener 12;**
13. **Indiener 13;**
14. **Indiener 14;**
15. **Indiener 15;**
16. **Robers Advocaten namens cliënten, Enschedesestraat 123-125, postbus 630, 7550AP Hengelo;**
17. **Veilig Verkeer Nederland, afdeling Hengelo, Hengelosestraat 221, 7521 AC Enschede**

Het bestemmingsplan Seahorseterrein ziet op het mogelijk maken van een woningbouwontwikkeling van 110 woningen op het terrein van de voormalige Seahorse-fabriek. Een groot deel van de zienswijzen richt zich op de verkeerssituatie zoals die zich nu al voordoet op de Wooldersesweg of de inrichting van wegen buiten het plangebied. Voor dat deel zijn die zienswijzen niet relevant voor het bestemmingsplan. Desondanks zal toch inhoudelijk op dat deel van de zienswijzen worden ingegaan. Aan de toelichting van het bestemmingsplan is daarnaast bijlage 11 toegevoegd; een studie naar de verschillende varianten om de woningbouwontwikkeling te ontsluiten.

II SAMENVATTING VAN EN REACTIE OP DE ZIENSWIJZEN

1. Indiener 1
Ingekomen 16-06-2018, 2251147

a. Indiener geeft aan zorgen te hebben over de gelijkwaardige aansluiting van de woningbouwontwikkeling op de Wooldersesweg. Dit betekent dat het verkeer op de Wooldersesweg voorrang moet verlenen aan bestuurders komende vanuit het plangebied. Dit is niet veilig in verband met de drukte op de Wooldersesweg door de busroute, 3 scholen, gymlokaal, kinderdagverblijf, supermarkt, Jump XL en alle bewoners van de Woolderes die er rijden omdat de wijk maar 1 uitgang heeft.

Reactie

a. De zienswijze heeft betrekking op een onderwerp dat niet in een bestemmingsplan geregeld wordt, namelijk de voorrangssituatie van de aansluiting van het plangebied op de Wooldersesweg. Tevens ligt de kruising van de ontsluiting met de Wooldersesweg grotendeels buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Desondanks zal toch inhoudelijk op de zienswijze worden ingegaan. De ontsluiting van het plangebied op de Wooldersesweg ligt in een 30 km/uur-zone. In een 30 km/uur-zone worden kruispunten gelijkwaardig vormgegeven. Dit heeft een snelheidsremmende werking. Alle overige kruispunten in de Woolderes zijn ook gelijkwaardig vormgegeven, waardoor uniformiteit, herkenbaarheid en verkeersveiligheid ontstaat. Er is geen reden om aan te nemen dat een gelijkwaardige ontsluiting van het plangebied op de Wooldersesweg leidt tot verkeersonveiligheid.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan Seahorseterrein.

2. Indiener 2
Ingekomen 17-06-2018, 2251152

a. Indiener stelt dat de ontwikkeling wordt aangesloten op een 30 km-zone (de Woolderes) die niet als zodanig is ingericht. Geeft aan een totaalaanpak van de wijk toe te juichen.
b. Geeft aan dat de aansluiting op de Curiestraat niet zijn voorkeur geniet, maar denkt dat deze begrijpelijk en onvermijdelijk is. Zou op deze plek graag wel een verhoogde kruising zien om de, soms nu al, hoge snelheid op de Curiestraat in te perken.
c. Zou ook graag een trottoir zien vanaf de Pasteurstraat in de richting van de Curiestraat aan de zijde van de Rümkehof. Dit gaat ongewenst of onnodig oversteken van voetgangers tegen wat de verkeersveiligheid ten goede komt. Geeft aan te weten dat dit buiten het plangebied valt.
d. De aansluiting naar de Wooldereswegzorgt voor een onwenselijke situatie in relatie tot verkeersveiligheid. De inrichting van de weg leidt nu al tot onveilige situaties. Zou graag zien dat daar duidelijk fietspaden gescheiden worden van de rijbaan.
e. De rode schutting rondom het Seahorseterrein zorgt momenteel voor een behoorlijke grens in de wijk en vraagt of nagedacht is over een voet-/fietsdoorgang.

Reactie

a. De zienswijze heeft betrekking op een onderwerp dat niet in een bestemmingsplan geregeld wordt, namelijk de inrichting van de Wooldereswegen/of totaalaanpak van de gehele wijk. Desondanks zal toch inhoudelijk op de zienswijze worden ingegaan. De Wooldereswegis aangewezen als een 30 km/uur-zone. De Wooldereswegis alleen tevens een onderdeel van een busroute waardoor het aantal snelheidsremmende maatregelen zeer beperkt is op de Wooldereswegen. Wel voorziet de Wooldereswegin wegversmallingen en gelijkwaardige kruispunten om een lagere rijsnelheid van het verkeer af te dwingen.

b. De zienswijze heeft betrekking op een onderwerp dat niet in een bestemmingsplan geregeld wordt, namelijk de inrichting van de kruising van de Curiestraat, Semmelweisstraat en de toekomstige ontsluiting Seahorseterrein. Tevens ligt deze kruising van de ontsluiting grotendeels buiten het plangebied. Desondanks zal toch inhoudelijk op de zienswijze worden ingegaan. Het plangebied krijgt aan de noordzijde een ontsluiting op de Curiestraat. Deze kruising ligt in een 30 km/uur-zone en wordt dan ook gelijkwaardig uitgevoerd. Het aanbrengen van een plateau is een goede suggestie en dit zal overwogen worden bij de verdere uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte bij de realisering van de woningbouwontwikkeling.

c. De zienswijze heeft betrekking op een onderwerp dat niet in een bestemmingsplan geregeld wordt, namelijk de inrichting van de Curiestraat. Tevens ligt deze weg grotendeels buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Desondanks zal toch inhoudelijk op de zienswijze worden ingegaan. Een deel van de Curiestraat beschikt alleen aan de noordzijde over een trottoir. Vanaf de Rümkehof is een oversteekvoorziening aanwezig met een middengeleider om het trottoir aan de noordzijde van de Curiestraat veilig te bereiken. We vinden het dan ook niet nodig een trottoir aan te brengen op dit gedeelte aan de zuidzijde van de Curiestraat.

d. De zienswijze heeft betrekking op een onderwerp dat niet in een bestemmingsplan geregeld wordt, namelijk de inrichting van de Wooldereswegmet vrijliggende fietspaden. Tevens ligt deze weg buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Desondanks zal toch inhoudelijk op de zienswijze worden ingegaan. De ontsluiting van het plangebied op de Wooldereswegligt in een 30 km/uur-zone. In een 30 km/uur-zone worden kruispunten gelijkwaardig vormgegeven. Dit heeft een snelheidsremmende werking. Alle overige kruispunten in de Woolderes zijn ook gelijkwaardig vormgegeven, waardoor uniformiteit, herkenbaarheid en verkeersveiligheid ontstaat Er is geen reden om aan te nemen dat een gelijkwaardige ontsluiting van het plangebied op de Wooldereswegleidt tot verkeersonveiligheid. In een 30 km/uur-zone horen in principe geen vrijliggende fietspaden. Op het deel van de Wooldereswegen (50 km/uur) nabij de kruising met de Geerdinksweg is aan de zuidzijde over beperkte lengte een vrijliggend fietspad aanwezig om de verkeerslichten te kunnen bereiken. Voor een volwaardig vrijliggend fietspad of fietsstroken aan beide zijden van de rijbaan is onvoldoende ruimte beschikbaar.

e. Er is in het ontwerpproces wel nagedacht over een voet-/fietsdoorgang aan de zijde van de Rümkehof, maar dit zou over particuliere percelen plaats moeten vinden. Om een doorgang te kunnen realiseren, zou particuliere grond moeten worden aangekocht. Deze belemmering heeft er toe geleid dat in het stedenbouwkundig ontwerp geen doorgang ontworpen is aan de zijde van de Rümkehof.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan Seahorseterrein.

3. Indiener 3
Ingekomen 18-06-2018, 2251871

a. Indiener geeft aan een huis te willen kopen net buiten het plangebied en vraagt zich af wat het uitzicht wordt.

Reactie

a. Indiener is benieuwd welk uitzicht gaat ontstaan als de bouwplannen worden gerealiseerd. Als het stedenbouwkundige plan ongewijzigd wordt uitgevoerd, zullen tegenover de indiener woningen worden gebouwd met een maximale hoogte van 6 meter. Gedacht wordt om 2 rijen te bouwen: één rij van 4 en haaks daarop één rij van 3 woningen. Tussen de rijen bestaat – gezien vanuit nr 23- doorzicht. Indien van het stedenbouwkundige plan wordt afgeweken kunnen woningen gerealiseerd worden die maximaal 11 meter hoog zijn. In de bestaande situatie heeft Rümkehof 23 aan de voorzijde uitzicht op een twee-onder-één-kapwoning met dwarskap. De nokhoogte van deze kap bedraagt ca 10 meter. Aan weerszijden van deze woning bevinden zich uitbouwen met een hoogte van ca 3 meter. In het ongunstigste geval kan in plan Woolderlanen op een afstand van 28 meter (of op nog grotere afstand) een woning worden gebouwd met een maximale nokhoogte van 11 meter. De nieuwe situatie (aan de achterzijde en op deze afstand) kan daardoor ruimtelijk niet als belastend worden ervaren.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan Seahorseterrein.

4. Indiener 4
Ingekomen 21-06-2018, 2252911

a. Indiener maakt zich zorgen over de enige ontsluiting op de Wooldersweg. Daar fietsen veel scholieren. Tevens rijden er veel auto's richting de verkeerslichten, die nog net even het 'groene licht' willen halen.

Reactie

a. De zienswijze heeft betrekking op een onderwerp dat niet in een bestemmingsplan geregeld wordt, namelijk de huidige verkeersdruk op de Wooldersweg. Tevens ligt deze weg grotendeels buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Desondanks zal toch inhoudelijk op de zienswijze worden ingegaan. Voor zover de zienswijze doelt op de ontsluiting van het plangebied, zij gezegd dat die niet alleen ontsloten is op de Wooldersweg, maar ook op de Curiestraat. Het nieuwe woongebied krijgt twee ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer, namelijk op de Wooldersweg en op de Curiestraat. Beide aansluitingen worden gelijkwaardig vormgegeven en liggen in een 30 km/uur-zone. De intensiteit op de Wooldersweg zal inderdaad toenemen, maar de Wooldersweg en de kruising met de Geerdinksweg kunnen dit verkeer goed en veilig verwerken. Daarnaast is er een ontsluiting gedacht aan de zijde van de Geerdinksweg voor langzaam verkeer.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan Seahorseterrein.

5. Indiener 5
Ingekomen 21-06-2018, 2252999

a. De zienswijze betreft de uitrit Woolderlanen op de Wooldersweg. Dit geeft, volgens indiener, grote verkeerstechnische en veiligheidsproblemen. De uitrit is dicht op de kruising Wooldersweg en Weideweg en mond uit op de rechterstrook van de verkeerslichten. Er komt veel schoolgaand verkeer langs en het overzicht is zeer beperkt. Mogelijke ontsluiting via andere straten is aanwezig. Indiener verzoekt om het bestemmingsplan te wijzigen.

Reactie

a. Indiener stelt dat de uitrit van Woolderlanen / Seahorseterrein dicht op de kruising van de Wooldersweg en de Weideweg ligt. Tussen het hart van de uitrit en die van de genoemde kruising ligt ruim 110 meter. In onze optiek is dat niet dicht bij elkaar. De inrit wordt verplaatst zodat deze ongeveer 18 meter verder van die kruising af komt te liggen dan in de huidige situatie. Dat de uitrit van het plangebied op de rechterstrook van de verkeerslichten uitmondt, is feitelijk onjuist. Het hart van de uitrit van het plangebied ligt ongeveer 48 meter van het begin van de rechterstrook van de verkeerslichten. Het nieuwe woongebied Woolderlanen krijgt twee ontsluitingen, namelijk op de Wooldersweg en op de Curiestraat. Beide aansluitingen worden gelijkwaardig vormgegeven en liggen in een 30 km/uur-zone. De aansluiting van Woolderlanen op de Wooldersweg is op een dusdanige afstand van de verkeerslichten voorzien dat dit niet zal leiden tot problemen. Wel zal de intensiteit op de

Woolderesweg toenemen, maar de Woolderesweg en de kruising met de Geerdinksweg kunnen dit verkeer goed en veilig verwerken.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan Seahorseterrein.

6. Indiener 6
Ingekomen 22-06-2018, 2253071

a. Het lijkt indiener zeer ongewenst om de ontsluiting van dit terrein voor een belangrijk deel op de Woolderesweg te laten gebeuren. Een plek waar zeer veel kinderen/jongeren langskomen ivm de scholen die in deze buurt liggen. Mede door de bushalte en de verkeerslichten die er vlakbij zijn kan er een makkelijke opeenhoping van verkeer ontstaan die de veiligheid niet bevordert.

Reactie

a. Het nieuwe woongebied Woolderlanen krijgt twee ontsluitingen, namelijk op de Woolderesweg en op de Curiestraat. Beide aansluitingen worden gelijkwaardig vormgegeven en liggen in een 30 km/uur-zone. De aansluiting van Woolderlanen op de Woolderesweg is op een dusdanige afstand van de verkeerslichten voorzien dat dit niet zal leiden tot problemen. Wel zal de intensiteit op de Woolderesweg toenemen, maar de Woolderesweg en de kruising met de Geerdinksweg kunnen dit verkeer goed en veilig verwerken. Het incidenteel halteren van een bus nabij het kruispunt zal ook bij een beperkte toename van de verkeersintensiteiten niet leiden tot structurele problemen.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan Seahorseterrein.

7. Indiener 7
Ingekomen 26-06-2018, 2254452

a. Indiener maakt zich als aanwonende van de Woolderesweg ernstig zorgen over de ontsluiting van het nieuwe woningbouwplan. Voorziet grote problemen met betrekking tot de verkeersveiligheid van bewoners van de wijk, maar ook vooral van alle schoolkinderen van de scholen. Geeft aan dat meer verkeer op de enige ontsluitingsweg van de wijk Woolderes niet wenselijk is.
b. De plannen houden in dat er bomen worden gekapt. Dat vindt indiener erg jammer van een mooie groene entree van de wijk.

Reactie

a. Zie reactie onder 6a.
b. Dat de plaats van de poortwoningen (waar de bomen gekapt moeten worden) de groene entree van de wijk zou zijn, wordt bestreden. Deze locatie ligt namelijk een kleine 100 meter van de kruising Woolderesweg / Geerdinksweg. Op de groene uitstraling van de entree, heeft het plan geen invloed. Die wordt bepaald door de laanstructuur langs de Woolderesweg, de bomen ten oosten van Woolderesweg 105 en de bomen langs de Geerdinksweg.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan Seahorseterrein.

8. Indiener 8
Ingekomen 26-06-2018, 2254467

a. Indiener geeft aan dat de ontwikkeling de verkeersveiligheid niet ten goede komt. Het moment waarop de verkeersdrukte is gemeten, is een moment waarop er veel minder verkeer reed dan normaal het geval is.

Reactie

a. Er is op meerdere momenten geteld op de Woolderesweg. Tevens is gebruik gemaakt van de gegevens die door de VerkeersRegelInstallatie (VRI) continue worden bijgehouden op de kruising Woolderesweg – Geerdinksweg. Het nieuwe woongebied Woolderlanen krijgt twee ontsluitingen, namelijk op de Woolderesweg en op de Curiestraat. Beide aansluitingen worden gelijkwaardig vormgegeven en liggen in een 30 km/uur-zone. De aansluiting van Woolderlanen op de Woolderesweg is op een dusdanige afstand van de verkeerslichten voorzien dat dit niet zal leiden tot problemen. Wel zal de intensiteit op de Woolderesweg toenemen, maar de Woolderesweg en de kruising met de Geerdinksweg kunnen dit verkeer goed en veilig verwerken.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan Seahorseterrein.

9. Indiener 9
Ingekomen 27-06-2018, 2254825

a. Indiener geeft aan dat de ontsluiting van de nieuwe buurt op de Wooldersweg hem zorgen baart, gelet op de schoolgaande kinderen en het verkeer dat de wijk uitgaat. Dit omdat het de enige uitgang van de buurt wordt en dit punt tijdens de spits al erg druk is. Indiener verwacht dat het onoverzichtelijk en gevaarlijk wordt. Geeft aan dat de uitgang aan de Curiestraat weinig tot niet gebruikt zal worden door verkeer dat de wijk uit wil, tenzij de uitgang aan de Wooldersweg heel druk wordt.
b. Indiener pleit voor een extra ontsluiting aan de kant van de Geerdinksweg en geeft aan dat dit zijns inziens veel verkeersdruk weghaalt. Eventueel uitgevoerd met alleen een rechtsaf de buurt in en een rechtsaf de buurt uit.

Reactie

a. Zie reactie onder 6a.
b. De Geerdinksweg is onderdeel van de wijkring en is een gebiedsontsluitingsweg. Nabij de Woolderlanen zijn op de Geerdinksweg al twee drukke kruisingen met verkeerslichten op vrij korte afstand van elkaar. Het gaat om de kruising Geerdinksweg – Wooldersweg en de kruising Geerdinksweg – Deldenerstraat. Vanwege de drukte en de functie aan de Geerdinksweg is het niet mogelijk om hier een volwaardige ontsluiting te maken. Een aansluiting voor verkeer rechtsaf in en rechtsaf uit, zal slechts een beperkt effect hebben op de drukte van verkeer op de Wooldersweg, maar leidt wel tot een verslechtering van de doorstroming en verkeersveiligheid in vergelijking met een ontsluiting op de Wooldersweg en de Curiestraat. Ook is er kans op sluipverkeer door de Woolderlanen zoals blijkt uit het onderzoek naar de verschillende ontsluitingsvarianten voor het gebied dat als bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan Seahorseterrein.

10. Indiener 10
Ingekomen 28-06-2018, 2255136

a. Indiener maakt bezwaar tegen het plan. Geeft aan dat de toegangsweg naar de wijk Woolderes nu al heel erg gevaarlijk is voor (jonge) fietsers en voorziet grote problemen met betrekking tot de verkeersveiligheid van bewoners van de wijk, maar ook vooral van alle schoolkinderen van de scholen. Geeft aan dat meer verkeer op de enige ontsluitingsweg van de wijk Woolderes niet wenselijk is.
b. De plannen houden in dat er bomen worden gekapt. Dat vindt indiener erg jammer van een mooie groene entree van de wijk.

Reactie

a. Zie reactie onder 6a.
b. Zie reactie op punt 7b.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan Seahorseterrein.

11. Indiener 11
Ingekomen 29-06-2018, 2255574

a. Indiener geeft aan bezwaar te hebben tegen de sluiting van de bestaande uitrit op de Geerdinksweg zonder reden en eigenlijk alleen omdat een ontwikkelaar op het Seahorseterrein wilde bouwen.
b. Geeft aan dat de oude invulling op het terrein met vele winkels nooit tot een verkeersprobleem heeft geleid. Vindt het tevens zeer verontrustend dat de toename van 800 verkeersbewegingen per etmaal via de enige uitweg van de wijk moet verlopen terwijl er ooit een ontsluiting aan de Pasteurstraat- Deldenerstraat heeft bestaan.
c. Indiener geeft aan dat het in totaal gaat om 5000 verkeersbewegingen op de Wooldersweg en geeft aan dat er nog ruim 500 fietsers bij komen (geteld op een schoolgaande dag). Dat leidt tot onveiligheid.
d. Geeft aan geen bezwaar te hebben tegen de komst van 110 woningen, maar wel tegen het wegvallen van een aantal ontsluitingsmogelijkheden van de wijk. De wijk had vroeger 3 ontsluitingen (Pasteurstraat, Wooldersweg en Geerdinksweg) en daar is er nu nog maar 1,5 van over. Via de Pasteurstraat kan men alleen de wijk in, niet de wijk uit.
e. Stelt voor om het plan te wijzigen door;

a. het woningbouwplan te draaien en de ontsluiting op de Curiestraat te vervangen door een ontsluiting op de Geerdinksweg;
b. de ontsluiting aan de Pasteurstraat weer opnieuw in te richten als in- en uitrit.

Op deze wijze wordt de verkeersdruk op de Woolderesweg verminderd en beschikt de wijk over een tweede uitrit bij calamiteiten.

f. Indiener geeft aan dat het niet gaat om de woningen, maar de gedachte dat een sterk groeiende wijk gereduceerd wordt van 3 in- en uitgangen naar 1.

Reactie

a. De in-/uitrit op de Geerdinksweg heeft in de ontwikkeling Woolderlanen geen functie meer voor gemotoriseerd verkeer. De ontsluiting van gemotoriseerd verkeer van Woolderlanen op de Woolderesweg is het kader van doorstroming, verkeersveiligheid en verkeerstructuur een veiliger alternatief. Wel komt hier een ontsluiting voor fietsers en voetgangers.

b. Het voormalig Seahorseterrein werd ontsloten via de Woolderesweg en de Geerdinksweg. In 2015 is de Geerdinksweg als onderdeel van de wijkring gereconstrueerd en zijn hierbij ook de kruisingen met Woolderesweg en Deldenerstraat aangepast en verbeterd. Vanwege de drukte en de functie aan de Geerdinksweg is het niet mogelijk om hier een volwaardige ontsluiting te maken. Een aansluiting voor verkeer rechtsaf in en rechtsaf uit, zal slechts een beperkt effect hebben op de drukte van verkeer op de Woolderesweg, maar leidt wel tot een verslechtering van de doorstroming en verkeersveiligheid in vergelijking met een ontsluiting op de Woolderesweg en de Curiestraat. Ook is er kans op sluipverkeer door de Woolderlanen zoals bljkt uit het aanvullende onderzoek dat als bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd.
De stelling van indiener dat de wijk ooit een ontsluiting heeft gehad aan de Pasteurstraat/Deldenerstraat wordt bestreden. De Pasteurstraat is, na de aanleg van de Woolder Es, nooit een volwaardige in- en uitrit geweest. De uitrit van het Seahorseterrein aan de zijde van de Geerdinksweg is evenmin een ontsluitingsweg geweest voor de Woolderes. Voor het overige geeft indiener aan dat zijn zienswijze los staat van de ontwikkeling. Dit deel van de zienswijze behoeft in het kader van de bestemmingsplanprocedure dan ook geen beantwoording.
Voor het overige wordt verwezen naar de reactie onder 6a.

c. De zienswijze heeft betrekking op een gebied dat buiten de grenzen van voorliggend bestemmingsplan ligt, namelijk de ontsluiting van de Woolderes. Daarnaast wordt in een bestemmingsplan niet de inrichting van een weg vastgelegd. Op grond van het voorgaande is de zienswijze niet relevant voor het bestemmingsplan. Desondanks zal toch inhoudelijk op de zienswijze worden ingegaan.
De intensiteit op de Woolderesweg zal inderdaad toenemen, maar de Woolderesweg en de kruising met de Geerdinksweg kunnen dit verkeer goed en veilig verwerken.

d. Ondanks dat indieners aangeven niet direct een bezwaarschrift in te dienen tegen het plan, is het schrijven wel aangemerkt als zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan en als zodanig behandeld. Op deze wijze behouden indieners wel het recht om beroep tegen het plan in te stellen. Indiener geeft aan te ageren tegen het wegvallen van de ontsluitingsmogelijkheden van de wijk Woolderes. Deze ontsluitingen liggen allen buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. De ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is dan ook niet direct van invloed op de genoemde ontsluitingsmogelijkheden. Hierdoor is de zienswijze niet-ontvankelijk.

e. Door een extern bureau is nader onderzoek gedaan naar de verschillende ontsluitingsmogelijkheden van het nieuwe woongebied Woolderlanen. Dit onderzoek is als bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Aanbeveling uit dit onderzoek is dat de beoogde ontsluiting via de Curiestraat en de Woolderesweg het meest wenselijk zijn. Het plan wordt dan ook niet gewijzigd wat betreft de ontsluitingen. Opgemerkt wordt dat hulpdiensten naast de ontsluiting via de Woolderesweg de wijk Woolderes ook kunnen bereiken via de busdoorsteek Pasteurstraat (de bollard is op afstand te bedienen door hulpdiensten). Daarnaast is er voor alle verkeer nog een ontsluitingsmogelijkheid via het buitengebied, te weten via Woolderesweg – Woolderbroekweg – Haarweg – Oude Deldenerweg.

f.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan Seahorseterrein.

12. Indiener 12
Ingekomen 01-07-2018, 2255865

a. Indieners geven aan dat behalve een aantasting van onder andere flora & fauna en de verkeersveiligheid hun uitzicht en privacy drastisch verandert. De toekomstige bewoners

kijken recht hun slaap- en woonkamer in. Indiener geeft aan dat onaanvaardbaar te vinden en verzoekt dringend doch vriendelijk om te kijken naar alternatieven die er volgens hen wel zijn.

b. Indieners geven aan bereid te zijn om hierover van gedachten te wisselen, maar zijn ongewild ook genoodzaakt tot het uiterste te gaan om wat voor de gemeente details zijn, maar voor hen roadblocks in het plan te voorkomen.

Reactie

a. Gelet op het feit dat indieners de genoemde punten in een andere zienswijze uitgebreider kenbaar hebben gemaakt, zij voor de aantasting van flora en fauna en de verkeersveiligheid verwezen naar de beantwoording van die punten in zienswijze nummer 16. Ten aanzien van het uitzicht, kan gesteld worden dat het uitzicht vanuit de woning van indieners door de realisatie van de bebouwingsmogelijkheden van het bestemmingsplan zal wijzigen. Er bestaat echter geen recht op blijvend vrij uitzicht. Tussen het perceel van indiener en het dichtstbijzijnde bouwvlak zit in het ontwerpbestemmingsplan ruim 20 meter, te weten de Wooldersweg. In dat bouwvlak kan uitsluitend een vrijstaande woning gerealiseerd worden. De woning van indiener is gelegen in stedelijk gebied, wat enige vorm van hinder met zich meebrengt. Op basis van het voorgaande, zijn wij van mening dat er geen sprake is van onevenredige hinder.

b. Opmerking van indieners wordt ter kennisgeving aangenomen.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan Seahorseterrein.

13. Indiener 13
Ingekomen 02-07-2018, 2255715

a. Indieners geven aan dat duidelijke tekeningen ontbraken van de ontsluitingswegen aan de Wooldersweg en Curiestraat. Indien de ontsluitingsweg aan de zijde van de Curiestraat gedacht wordt in het verlengde van de Semmelweisstraat ontstaat een levensgevaarlijke situatie doordat fietsers, auto's en scholieren gebruik moeten maken van zowel Curiestraat als Semmelweisstraat. Dit mede doordat de in- en uitrit van de Hoge Weare op slechts 20 meter afstand is gelegen.

b. Indieners refereren aan de inritconstructie van de bestaande flat de Hoge Weare. Deze is in 1993 bewust gekozen om de voorrangssituatie duidelijk te maken. Aangezien deze niet in het verlengde van de Semmelweisstraat ligt, ontstaat een zo optimaal mogelijk verkeersveilige situatie.

c. Indieners verzoeken om tekeningen zodat een goed beeld verkregen kan worden van de door de gemeente geplande ontsluitingswegen. Vragen zich wel af waarom de hele Woolderes 1 ontsluitingsweg kent, maar voor de woningbouwontwikkeling 2 ontsluitingswegen worden gepland.

d. Geven aan niet direct een bezwaarschrift in te dienen tegen het plan met betrekking tot de ontsluitingswegen, maar desondanks wel te verwachten serieus genomen te worden over hun problemen cq bezwaren.

Reactie

a. De ontsluiting van het nieuwe woongebied Woolderlanen op de Curiestraat komt tegenover de Semmelweisstraat. Het betreft hier een 30 km/uur-zone en dit wordt een gelijkwaardige kruising. Er is geen reden om te stellen dat een beperkte toename van verkeer zal leiden tot significante verkeersveiligheidsproblemen.

b. De ontsluiting van het complex Hoge Weare op de Curiestraat is uitgevoerd als inritconstructie. Het betreft hier de ontsluiting van een eigen terrein en deze is ondergeschikt aan de Curiestraat. Dit is niet te vergelijken met het nieuwe woongebied Woolderlanen.

c. De inrichting van de openbare ruimte is nog niet nader uitgewerkt. Aan het verzoek van indieners kan op dit moment dan ook niet worden voldaan. Een tweede ontsluiting is met name wenselijk voor hulpdiensten. Opgemerkt wordt dat hulpdiensten naast de ontsluiting via de Wooldersweg de wijk Woolderes ook kunnen bereiken via de busdoorsteek Pasteurstraat (de bollard is op afstand te bedienen door hulpdiensten). Daarnaast is er voor alle verkeer nog een ontsluitingsmogelijkheid via het buitengebied, te weten via Wooldersweg – Woolderbroekweg – Haarweg – Oude Deldenerweg. Voor de nieuwe ontwikkeling Woolderlanen is gekozen om beide ontsluitingen (Curiestraat en Wooldersweg) open te stellen voor alle verkeer. Dit past bij een 30 km/uur-zone en de gelijkwaardige kruisingen hebben een snelheidsremmende werking.

d. Ondanks dat indieners aangeven niet direct een bezwaarschrift in te dienen tegen het plan, is het schrijven wel aangemerkt als zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan. Op deze

wijze behouden indieners wel het recht om beroep tegen het plan in te stellen.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan Seahorseterrein.

14. Indiener 14
Ingekomen 02-07-2018, 2256693

a. Indiener geeft aan zich zorgen te maken over de hoeveelheid verkeer die via slechts 1 ontsluitingsweg de Woolderes in en uit gaat. De kinderen van indiener fietsen zelfstandig naar school. Totdat ze linksaf slaan de Wooldersweg in, is alles goed geregeld met stoplichten en fietspaden. Ook het punt waarop de kinderen linksaf slaan de Curiestraat in, vindt indiener nu al spannend, laat staan met nog meer verkeer. Indiener pleit persoonlijk voor een andere entree van de wijk voor fietsers (of aparte fietsstroken) en een veiligere situatie voor schoolgaande kinderen bij de supermarkt. Indiener geeft aan hier graag over mee te denken.

Reactie

a. Indiener pleit voor een andere entree voor fietsers. In het plangebied komt een nieuwe ontsluiting voor fietsers en voetgangers op de Geerdinksweg. Via deze ontsluiting kunnen fietsers via het plangebied richting de Curiestraat en is het niet nodig gebruik te maken van de Wooldersweg.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan Seahorseterrein.

15. Indiener 15
Ingekomen 02-07-2018, 2256732

a. Indiener uit zijn ongenoegen betreffende de ontsluiting van de woningbouwontwikkeling Woolderlanen. Indiener is blij dat het Seahorseterrein eindelijk invulling krijgt, maar geeft aan dat dat niet ten koste moet gaan van de veiligheid van de burgers.
b. Heeft de indruk dat de automobilist belangrijker is dan de fietsers. Leidt dat onder andere af uit tellingen die alleen gedaan zijn van automobilisten en niet van fietsers en op een moment dat er geen schoolse activiteiten waren.
c. Zou graag weten waarom de oude inrit aan de Geerdinksweg is afgesloten zonder dat de bewoners van de Woolderes hierover zijn geïnformeerd.
d. Vraagt zich af wat de situatie is als het gaat om een ontruiming bij calamiteiten. Moet dan al het verkeer via de enige uitvalsweg Wooldersweg – Geerdinksweg?
e. Indiener geeft aan dat op de vragen geen antwoord is verkregen tijdens de bijeenkomsten en geeft aan te hopen dat er nu eens een keer geluisterd wordt en dat er gehoor gegeven wordt omtrent de zeer onveilige situatie. Stelt dat het toch niet zo moet zijn dat de situatie Deurningerstraat zich herhaalt met dodelijke afloop.

Reactie

a. De veiligheid van burgers is één van de belangen die de gemeenteraad meeneemt in de belangenafweging bij de vaststelling van een bestemmingsplan.
b. Er is op meerdere momenten geteld op de Wooldersweg. Tevens is gebruik gemaakt van de gegevens die door de VerkeersRegelInstallatie (VRI) continu worden bijgehouden op de kruising Wooldersweg – Geerdinksweg. Het nieuwe woongebied Woolderlanen krijgt twee ontsluitingen, namelijk op de Wooldersweg en op de Curiestraat. Beide aansluitingen worden gelijkwaardig vormgegeven en liggen in een 30 km/uur-zone. De intensiteit op de Wooldersweg zal toenemen, maar de Wooldersweg en de kruising met de Geerdinksweg kunnen dit verkeer goed en veilig verwerken. Hiernaast voorziet plangebied Woolderlanen in ontsluiting van langzaam verkeer op de Geerdinksweg om de veiligheid van o.a. fietsers verder te bevorderen.
c. De oude inrit aan de Geerdinksweg was al sinds 2010 een ontsluiting van een niet-openbaar parkeerterrein. Dit parkeerterrein was uitsluitend bedoeld voor de bezoekers van InteraktContour en Carint het Woolde. Met de realisatie van de Westtangent is in 2015 is deze dubbele ontsluiting van het Seahorseterrein teruggebracht tot 1. Aangezien de eigenaar van de grond het terrein geschikt wilde maken voor de woningbouwontwikkeling, is deze ene inrit ook verdwenen. Aangezien het een ontsluiting was van een parkeerterrein voor bezoekers van de 2 nabijgelegen instellingen en niet ten behoeve van bewoners van de Woolderes, is onduidelijk waarom het afsluiten ervan gecommuniceerd dient te worden met de bewoners van de Woolderes. In tegenstelling tot wat indiener doet voorkomen, is het nooit een officiële ontsluitingsweg geweest van de wijk Woolderes.
d. Opgemerkt wordt dat hulpdiensten naast de ontsluiting via de Wooldersweg de wijk

Woolderes ook kunnen bereiken via de busdoorsteek Pasteurstraat (de bollard is op afstand te bedienen door hulpdiensten). Daarnaast is er voor alle verkeer nog een ontsluitingsmogelijkheid via het buitengebied, te weten via Wooldersweg – Woolderbroekweg – Haarweg – Oude Deldenerweg. Bij een grote calamiteit waarbij ontruiming noodzakelijk is kan onder politiebegeleiding de busdoorsteek Pasteurstraat opengesteld worden voor alle verkeer om de wijk te verlaten.

e. Indiener refereert aan een tragisch verkeersongeval op de Deurningerstraat tussen een landbouwvoertuig en een fietser, maar dat ongeval heeft geen relatie met het bestemmingsplan Seahorseterrein dat de bouw van 110 woningen mogelijk maakt.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan Seahorseterrein.

16. Robers Advocaten namens cliënten, Enschedesestraat 123-125, postbus 630, 7550AP Hengelo
Ingekomen 03-07-2018, 2256269

a. Indiener geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan aangeduid wordt in de publicatie als Seahorse, maar dat het bestemmingsplan zelf de naam Seahorseterrein draagt. Geeft daarbij wel aan dat duidelijk is over welk plan het gaat.

b. <u>Inspraak:</u>
Indiener betreurt dat het bestemmingsplan niet ter inzage is gelegd voor inspraak, maar dat er alleen vooroverleg heeft plaatsgevonden. Geeft aan dat er wel een voorontwerpbestemmingsplan is opgesteld, dus vraagt zich af waarom dit niet ter inzage is gelegd. Had dat wel gebeurd, hadden cliënten hun gedachten zo vroeg mogelijk kunnen delen met de gemeente. Tevens had dit ook gezorgd voor meer draagvlak in de buurt. Door het ontbreken van de inspraak wordt indiener gedwongen een formele zienswijze in te dienen.

c. <u>Ontsluiting op de Wooldersweg</u>:
Indiener is van mening dat de Wooldersweg niet geschikt is als (hoofd)ontsluiting van het gebied. Geeft aan dat de verwachte toename van verkeersbewegingen niet kan worden opgevangen door de huidige verkeerssituatie, wat zal leiden tot verkeersonveilige situaties zal leiden, doordat;
1. De Wooldersweg de ontsluiting vormt van de gehele wijk Woolderes. Geeft aan dat de verkeersdruk nu al hoog is en vreest dat het lastiger zal worden om van en naar het werk te gaan aangezien er 's ochtends al een behoorlijke file staat. Opstoppingen zijn aan de orde van de dag;
2. Er in de directe omgeving veel scholen zijn gelegen, waardoor de Wooldersweg ter plaatse van de ontsluiting een belangrijke en veel gebruikte fietsroute is. Geeft aan dat de huidige situatie op de Wooldersweg al door veel ouders als onveilig wordt ervaren, waardoor die ervoor kiezen om de kinderen met de auto te brengen. Geeft aan dat dit met de huidige plannen alleen nog maar vaker zal gebeuren;
3. De Wooldersweg, in tegenstelling tot de Geerdinksweg, een smal wegprofiel heeft en geen separaat fietspad. Wijst ook op de aanwezigheid van een bushalte in de korte nabijheid van de nieuwe ontsluiting. Leest in de plantoelichting dat bussen prioriteit in de verkeersafwikkeling krijgen en voorziet nog meer opstoppingen - zeker tijdens pieken in de spits - en onoverzichtelijke en verkeersonveilige situaties ter plaatse, met name voor fietsers. Vindt een nieuwe hoofdontsluiting van 110 woningen op de Wooldersweg lastig te rijmen met de prioriteit die aan fietsveiligheid wordt toegekend in het gemeentelijk Fietsactieplan (2015-2018).
4. Gelet op het voorgaande, is indiener van mening dat de beoogde hoofdontsluiting ongeschikt is vanuit het oogpunt van doorstroom en verkeersveiligheid. Geeft aan dat de genoemde punten niet kenbaar in de belangenafweging zijn meegewogen in de locatie van de ontsluiting.
5. Geeft verder aan dat een verkeersonderzoek met de effecten van de nieuwe ontsluiting ontbreekt, evenals een onderzoek naar verkeersveiligheid. Is van mening dat dit vereist is om de keuze voor de locatie van een nieuwe ontsluiting te motiveren als bedoeld in art. 3:2 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht.

d. <u>Alternatief niet onderzocht</u>:
1. Indiener geeft aan dat ontsluiting van het plangebied op de Geerdinksweg niet onderzocht is, terwijl dat een beter alternatief is als het gaat over verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid.
2. Indiener wijst erop dat die als ontsluiting van het voormalig industrieterrein jarenlang probleemloos functioneerde. Geeft aan dat in het plangebied ook perifere detailhandel gevestigd was, wat aangeeft dat het ging over aanmerkelijke bezoekersstromen. Betreurt dat deze ontsluiting in januari 2018 is dichtgemaakt, aangezien het een realistisch en

beter alternatief is.

3. Het wegprofiel van de Geerdinksweg is veel beter ingericht en geschikt voor grotere aantallen dan de Wooldersweg. Indiener wijst op meer afzonderlijke rijbanen en vrijliggende fietspaden. Wijst er vervolgens op dat het afronden van het Westtangent tracé in 2016 maakt dat de Geerdinksweg beter aansluit bij de eisen van deze tijd en dat de weg hierdoor is ingericht voor de verwerking van veel verkeer. Is van mening dat dit er voor pleit om de uitsluiting van het plangebied juist op die weg te laten plaatsvinden.
4. De Geerdinksweg is, net als de Wooldersweg ter plaatse van de nieuwe ontsluiting, een 50 km-weg, dus voorzien van hetzelfde snelheidsregime. Geeft aan dit in de toelichting bevestigd te zien.
5. Indiener geven de optie om de aansluiting op de Geerdinksweg alleen open te stellen voor rechtsafslaand verkeer. Linksafslaand verkeer kan dan via de Curiestraat en de Wooldersweg naar richting de spoortunnel (Geerdinksweg / Weideweg) worden geleid. Op die wijze worden grote ontstoppingen aan het begin van de Wooldersweg voorkomen. Geeft aan dat de gemeenteraad beleidsvrijheid heeft om rijrichtingen te bepalen, ook in het plangebied zelf en doen een beroep op de raad om daarvan gebruik te maken. Geeft aan dat een directe ontsluiting op de Wooldersweg maar een zeer beperkte tijdwinst op levert, voor zover die er al zou zijn. Dit kan en mag dan ook geen argument zijn.

e. <u>Woon- en leefklimaat</u>:

1. Het plan, en dan met name de ontsluiting op de Wooldersweg, zorgt voor een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat van de cliënten van indiener. In het bijzonder voor de woning aan de Wooldersweg 96, tegenover de nieuwe ontsluiting. Doordat het verkeer direct zicht heeft op de woonkamer en omdat in de winter de koplampen precies de woning inschijnen, is er sprake van een grote inbreuk op woongenot en privacy. Datzelfde geldt ook voor de woningen aan de Wooldersweg 92, 96 en bij linksafslaand verkeer ook voor nummer 100.
2. Voor de woning aan de Wooldersweg 105 geldt dat er sprake is van een onevenredige inbreuk op privacy, aangezien de bouwgrens van de nieuwe ontwikkeling direct grenst aan hun perceel. Dit houdt in dat op de erfgrens tot 11 meter hoog gebouwd mag worden. Zelfs als de nieuwe woning op 2 meter van de erfgrens gesitueerd wordt, kijken de nieuwe bewoners rechtstreeks de tuin en de woning in vanaf de eerste verdieping. Verzoekt de raad om dit aan te passen in het plan.
3. Cliënten van indiener geven aan dat het vervangen van de huidige groene uitstraling van het plangebied aan de zijde van de Wooldersweg door steen een vermindering inhoudt van de kwaliteit van hun uitzicht en woonomgeving / woongenot. Tevens zal het extra verkeer in de ochtend- en avondspits een verhoogde belemmering betekenen van de uitritten bij de woningen.
4. Cliënten van indiener geven aan dat zij zich ook zorgen maken over de toename van geluid op hun woningen als gevolg van remmend en optrekkend verkeer en meer stilstaande auto's met stationair draaiende motoren (zeker tijdens de spits). De akoestische gevolgen van de ontsluiting voor de woningen is ten onrechte niet inzichtelijk gemaakt. Dit geldt ook voor hinder in de vorm van toenemende verkeersoverlast. Indiener vraagt zich af in hoeverre er sprake is van een gegarandeerd goed woon- en leefklimaat na het realiseren van de ontsluiting. Geeft aan dat de genoemde punten niet kenbaar in de belangenafweging zijn meegewogen in de locatie van de ontsluiting.

f. <u>Flora en fauna</u>:

Indiener plaatst twijfels bij de conclusie dat de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt voor de vaststelling van het plan en plaatst vraagtekens bij de uitgevoerde onderzoeken;

1. Geeft aan dat er wel degelijk eekhoorns in het plangebied voorkomen in de bomen die gekapt dreigen te worden ter hoogte van de nieuwe ontsluiting en de woningen aan de zijde van de Wooldersweg. De conclusie dat "*Door het ontbreken van bosgebieden in de omgeving van het plangebied het voorkomen van eekhoorn kan worden uitgesloten*" is volgens indiener dus niet terecht;
2. Het terreinbezoek vond plaats op 15 februari 2016. De tijdsduur is niet genoemd. Het bezoek zou herhaald moeten worden in het voorjaar en de zomer. Indiener vraagt zich af of er volgens de geldende onderzoeksmethodiek is gehandeld en geeft aan het rapport gebrekkig te vinden. Pleit voor het opnieuw uitvoeren van het onderzoek;
3. Indiener geeft aan dat het terreinbezoek te lang geleden is en vragen zich af waarom het rapport past in september 2017 definitief is gemaakt. Vraagt zich af of de gegevens uit het veldonderzoek van 2,5 jaar geleden nog bruikbaar zijn, gelet op artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening waarin staat dat gegevens maximaal 2 jaar oud mogen zijn ten tijde van de vaststelling van het plan.

4. Indiener vindt het rapport verder gebrekkig aangezien in het rapport van Bureau Bleijerveld slechts zijn onderzocht op de aanwezigheid van vleermuizen en niet op andere mogelijk aldaar voorkomende beschermde soorten.
5. Indiener vraagt zich af waar in de omgeving van het plangebied voldoende foerageergebied zou zijn. Dit wordt gesteld in het rapport van Antea.
6. Ten aanzien van vleermuizen wordt gesteld dat het plangebied potentieel geschikt is als foerageergebied en als essentiële vliegroute voor vleermuizen. Het nadere onderzoek van Ecogroen verwijst naar een onderzoek van Antea van 4 april 2016. Dat onderzoek ontbreekt in de huidige planvorming? In het onderzoek van Ecogroen merkt indiener op dat op bijlage 2 ten onrechte niet de Laatvlieger is aangeduid (maar enkel de Gewone Dwergvleermuis) en vraagt zich af op welke plekken die waargenomen is? Geeft aan dat de precieze tijdstippen en de tijdsduur van de verrichte metingen ontbreken, wat niet conform het Vleermuizenprotocol 2017 is. Ook hier wordt gesteld dat voldoende foerageergebied overblijft, indiener vraagt zich af waar dat dan is.
7. Indiener geeft aan dat de onderzoeken niet eenduidig zijn. In het onderzoek van Ecogroen staat dat de bomenrij (essen) ten noorden van het plangebied buiten het gebied liggen en behouden blijft. In het onderzoek van Bureau Bleijerveld staat echter dat deze bomen mogelijk niet te handhaven zijn in verband met de aanleg van een terreinafscheiding. De bomen zijn onderdeel van een vliegroute van de Gewone Dwergvleermuis. Wanneer alternatieve structuren ontbreken dan is die bomenrij onmisbaar en wordt deze beschermd, aldus Ecogroen zelf. Indiener wil hier graag duidelijkheid over en geeft aan dat het in dit kader van belang is dat de groenbestemming, mogelijk ter plaatse van de bomenrij, wordt gewijzigd naar een woonbestemming.
8. Indiener geeft aan dat Ecogroen in haar rapport stelt dat een negatief effect op de vliegroute niet valt te verwachten, op voorwaarde dat de bomenrij niet aangelicht wordt door extra straatlantaarns of uitstralende verlichting uit woningen. Dit is echter nergens in het plan geborgd. Indiener geeft aan dat bij maximale invulling van de planologische mogelijkheden direct grenzend aan de bomenrij verlichting van 7,5 meter hoog kan worden opgericht en vindt dat zorgelijk. Verzoekt voor deze locatie de mogelijkheid van verlichting uit het plan te halen, maar tevens direct ter plaatse van de woning aan de Wooldersweg 105.
9. Geeft aan dat in het rapport van Bleijerveld staat dat "*recent is gebleken dat de noordgrens van het terrein plaatselijk enigszins verlegd moet worden*". Indiener vraagt zich af wat de oude en de nieuwe grens was en wat de reden van verlegging was.
10. Constateert dat het resultaat van de inspectie van broedvogels (zonder vaste nestplaats) was dat het terreinbezoek te vroeg was om de broedvogels in kaart te brengen. Dat maakt het onderzoek gebrekkig. Geeft aan dat pagina 4 van het rapport ontbreekt en vraagt zich af wat daar staat.

g. <u>Geluid</u>:
1. Bij de berekening van de geluidsbelasting van de Wooldersweg is uitgegaan van een 30 km-regime, maar dit moet volgens indiener een 50 km-regime zijn omdat dit de huidige wettelijke status van de weg is. Dat hier wellicht al 30 km / u gereden wordt, doet geen afbreuk aan die wettelijke status. Doordat hier echter met 30 km/u gerekend is als snelheid, levert het onderzoek andere resultaten op.
2. Indiener geeft aan dat ten aanzien van het appartementencomplex in het akoestisch onderzoek staat dat "*Omdat de geluidbelasting (in een deel van het plangebied) hoger is dan 53 dB exclusief aftrek, dient volgens het gemeentelijk geluidbeleid een voorwaardelijke beperking in de regels van het bestemmingplan opgenomen te worden waarmee gebruik als geluidgevoelige bestemming alleen is toegestaan als wordt aangetoond dat de geluidwering voldoende is om, rekening houdend met de cumulatieve geluidsniveaus, een binnenniveau van 33 dB te kunnen waarborgen.* Indiener vraagt zich af of dit is gedaan.
3. Indiener vraagt zich tevens af in hoeverre het nu geborgd is dat de nieuwe woningen aan de Wooldersweg over een geluidwering beschikken van tenminste 25 dB.
4. Indiener vraagt zich af of de ontwikkeling tot gevolg heeft dat er aan hun woningen ook aanpassingen dienen plaats te vinden om te voldoen aan het binnenniveau uit het Bouwbesluit 2012.
5. Indiener geeft aan van mening te zijn dat het vaststellen van een hogere waarde in strijd met het beleid van de gemeente is en zal hiertoe een zienswijze indienen tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarde.

h. <u>GroenPlan</u>:
Indiener geeft aan dat de twee ontsluitingen van de woningbouwontwikkeling door de Hoofdgroenstructuur lopen. Een afweging van de ruimtelijke ingreep in relatie tot het belang

van groen ontbreekt. Dit is echter op grond van het beleid wel noodzakelijk. Op pagina 14 van het Groenplan staat expliciet; "*Ruimtelijke ingrepen in de hoofdgroenstructuur moeten nadrukkelijk worden afgewogen tegen het belang van groen.*"

i. Vooroverleg Brandweer Twente:
In het vooroverleg heeft de Brandweer Twente aangegeven dat aandacht gevraagd wordt voor een goede primaire blusvoorziening in het plangebied en ook om een tweede, voor hulpdiensten goed toegankelijke, ontsluiting van het plangebied. Indiener vraagt zich af of beide ontsluitingen volwaardige, breed genoeg en adequaat zijn voor het bereik door hulpdiensten. Vraagt zich tevens af in hoeverre het ontwerp ten aanzien van het voorontwerp is aangepast.

j. Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte:
1. Indiener stelt dat de kwantitatieve behoefte aan nieuwe woningen (in het midden- en duursegment) op dit moment onvoldoende is aangetoond. Wil graag nader inzicht in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling (op basis van voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens) en ontvangen graag een concrete, complete en actuele berekening van harde, zachte en overige plannen om te kunnen controleren dat er werkelijk behoefte is aan 110 woningen.
2. Naast de kwantitatieve behoefte is volgens indiener evenmin duidelijk gemaakt in hoeverre behoefte bestaat aan het specifieke karakter van de voorziene stedelijke ontwikkeling.

k. Indiener verzoekt om het ontwerpbestemmingsplan niet, althans zodanig gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de naar voren gebrachte zienswijzen.

Reactie

a. De naam van het bestemmingsplan is Seahorseterrein. Naar nu blijkt, is er op dit punt wellicht een sprake van een ommissie in de publicatie. Dat heeft er, blijkens de zienswijze van indiener, niet toe geleid dat er onduidelijkheid ontstaat.

b. De stelling dat er een voorontwerpbestemmingsplan is opgesteld, is juist. Op grond van de wettelijke verplichting als genoemd in 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening dient er bij de voorbereiding van een bestemmingsplan vooroverleg gevoerd te worden. In de praktijk komt dat neer op het opstellen van een voor- of conceptontwerpbestemmingsplan. Dat staat los van het al dan niet voeren van inspraak, al is het alleen al vanwege een andere wettelijke grondslag. De belangen van indiener zijn niet geschaad, omdat inspraak zoals aangegeven feitelijk een dubbeling is van de stap van het ontwerpbestemmingsplan. Had er wel inspraak plaatsgevonden, had indiener eveneens een zienswijze in kunnen dienen. Wat daar ook van zij, het al dan niet overslaan van inspraak heeft geen consequenties voor de rechtsbescherming van indiener.

c. 1. De Woolderesweg is inderdaad de hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van de wijk Woolderes. Bij de kruising Woolderesweg – Geerdinksweg is geen sprake van files of opstoppingen. Wel is er sprake van een wachtrij voor de VRI op de kruising Woolderesweg - Geerdinksweg. De VRI is bij de reconstructie van de Westtangent/Geerdinksweg in 2015 volledig aangepast en zodanig verbeterd dat deze het verkeer goed en veilig kan verwerken. De wachtrijen zijn vaak zeer beperkt en alleen op de drukste momenten in de spits kunnen de wachtrijen wat oplopen, maar dit leidt niet tot verkeersveiligheidsproblemen en/of bereikbaarheidsproblemen.

2. De twee basisscholen aan de Semmelweisstraat en het Twickel College trekken veel fietsverkeer aan. Fietsverkeer heeft diverse mogelijkheden om de scholen te bereiken. De belangrijkste fietsroutes zijn via de Pasteurstraat, de Grobbentunnel en de Woolderesweg. Met name tijdens de ochtendspits is er sprake van veel fietsverkeer en veel gemotoriseerd verkeer. Het meeste fietsverkeer rijdt tijdens de ochtendspits de Woolderesweg in vanaf de Geerdinksweg, terwijl gemotoriseerd verkeer in de ochtendspits juist meer de Woolderesweg uitrijdt richting de Geerdinksweg. In de avondspits rijdt er juist meer gemotoriseerd verkeer de Woolderesweg in, maar dan is er nagenoeg geen school-fietsverkeer meer. De intensiteit op de Woolderesweg zal toenemen door de ontwikkeling van het woongebied Woolderlanen, maar de Woolderesweg en de kruising met de Geerdinksweg kunnen dit verkeer goed en veilig verwerken. Op basis van geregistreerde verkeersongevallengegevens is geen sprake van verkeersonveiligheid die zich herleidt tot de inrichting van de weg. Een beperkte toename van verkeer leidt niet tot een significante toename van verkeersonveiligheid.

3. De Woolderesweg en de Geerdinksweg hebben verschillende functies en zijn hierdoor ook anders ingericht. De Woolderesweg is een erftoegangsweg en is grotendeels aangewezen als 30 km/uur-zone. De Geerdinksweg is aangewezen als gebiedsontsluitingsweg en maakt onderdeel uit van de wijkring. Nabij de Woolderlanen zijn op de Geerdinksweg al twee drukke kruisingen met verkeerslichten op vrij korte afstand van elkaar. Het gaat om de kruising Geerdinksweg – Woolderesweg en de kruising Geerdinksweg – Deldenerstraat.

Vanwege de drukte en de functie aan de Geerdinksweg is het niet mogelijk om hier een volwaardige ontsluiting te maken. Een aansluiting voor verkeer rechtsaf in en rechtsaf uit, zal slechts een beperkt effect hebben op de drukte van verkeer op de Wooldersweg, maar leidt wel tot een verslechtering van de doorstroming en verkeersveiligheid in vergelijking met een ontsluiting op de Wooldersweg en de Curiestraat. Ook is er kans op sluipverkeer door de Woolderlanen.

4. *Indiener stelt dat naar zijn mening de beoogde hoofdontsluiting van het Seahorseterrein ongeschikt is vanuit het oogpunt van doorstroom en verkeersveiligheid, maar onderbouwt die stelling niet met feitelijke gegevens. De hiervoor opgenomen reacties onder C1 tot en met C3 weerleggen hetgeen indiener naar voren brengt. Ten aanzien van de stelling dat doorstroom en verkeersveiligheid niet kenbaar in de belangenafweging zijn meegewogen in de locatie van de ontsluiting, zij gezegd dat deze aspecten wel degelijk zijn meegenomen en in het vast te stellen bestemmingsplan explicieter naar voren zullen komen.*
5. *Ten aanzien van het gestelde over de gebrekkige motivering van de keuze van de locatie van de ontsluiting, zij gezegd dat er een aanvullend onderzoek is uitgevoerd, dat als bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd. Dit onderzoek is wel degelijk bij de vaststelling van het bestemmingsplan betrokken waardoor aan het door indiener genoemde motiveriveringsvereiste wordt voldaan.*

d. 1. *Indiener stelt dat de directe ontsluiting een beter alternatief is als het gaat om doorstroming en verkeersveiligheid, maar dit wordt niet nader onderbouwd. Door een extern bureau is nader onderzoek gedaan (bijlage 11 bij de toelichting) naar de verschillende ontsluitingsmogelijkheden van het nieuwe woongebied Woolderlanen. Aanbeveling uit dit onderzoek is dat de beoogde ontsluitingen via de Curiestraat en de Wooldersweg het meest wenselijk zijn.*
2. *Het voormalig Seahorseterrein werd ontsloten via de Wooldersweg en de Geerdinksweg. In 2006/2007 is het gebruik van het terrein voor perifere detailhandel beëindigd. De oude inrit aan de Geerdinksweg was vanaf dat moment slechts een ontsluiting van een niet-openbaar parkeerterrein. Dit parkeerterrein was uitsluitend bedoeld voor de bezoekers van InteraktContour en Carint het Woolde. Met de realisatie van de Westtangent is in 2015 is deze dubbele ontsluiting van het Seahorseterrein teruggebracht tot 1. Aangezien de eigenaar van de grond het terrein geschikt wilde maken voor de woningbouwontwikkeling, is eind 2017 deze ene inrit ook verdwenen. Aangezien het een nieuwe ontwikkeling betreft, is gelijk gekozen voor een ontsluiting die beter is voor de verkeersveiligheid en de doorstroming. Dit is geen ontsluiting op de Geerdinksweg, maar op de Wooldersweg en de Curiestraat. Een en ander wordt bevestigd uit de variantenstudie die als bijlage 11 bij het bestemmingsplan is gevoegd.*
3. *De Wooldersweg en de Geerdinksweg hebben verschillende functies en zijn hierdoor ook anders ingericht. De Wooldersweg is een erftoegangsweg en is grotendeels aangewezen als 30 km/uur-zone. De Geerdinksweg is aangewezen als gebiedsontsluitingsweg en maakt onderdeel uit van de wijkring. In 2015 is de Geerdinksweg als onderdeel van de wijkring gereconstrueerd en zijn hierbij ook de kruisingen met Wooldersweg en Deldenerstraat aangepast en verbeterd. Vanwege de drukte en de functie aan de Geerdinksweg is het niet mogelijk om hier een volwaardige ontsluiting te maken. Een aansluiting voor verkeer rechtsaf in en rechtsaf uit, zal slechts een beperkt effect hebben op de drukte van verkeer op de Wooldersweg, maar leidt wel tot een verslechtering van de doorstroming en verkeersveiligheid in vergelijking met een ontsluiting op de Wooldersweg en de Curiestraat. Ook is er kans op sluipverkeer door de Woolderlanen zoals blijkt uit de variantenstudie die als bijlage 11 bij het bestemmingsplan is gevoegd.*
4. *De Wooldersweg en de Geerdinksweg hebben verschillende functies en zijn hierdoor ook anders ingericht. De Wooldersweg is een erftoegangsweg en is grotendeels aangewezen als 30 km/uur-zone. De Geerdinksweg is aangewezen als gebiedsontsluitingsweg en maakt onderdeel uit van de wijkring. De beoogde ontsluiting van Woolderlanen op de Wooldersweg ligt binnen de bestaande 30 km/uur-zone op de Wooldersweg*
5. *De Geerdinksweg is onderdeel van de wijkring en is een gebiedsontsluitingsweg. Nabij de Woolderlanen zijn op de Geerdinksweg al twee drukke kruisingen met verkeerslichten op vrij korte afstand van elkaar. Het gaat om de kruising Geerdinksweg – Wooldersweg en de kruising Geerdinksweg – Deldenerstraat. Vanwege de drukte en de functie aan de Geerdinksweg is het niet mogelijk om hier een volwaardige ontsluiting te maken. Een aansluiting voor verkeer rechtsaf in en rechtsaf uit, zal slechts een beperkt effect hebben op de drukte van verkeer op de Wooldersweg, maar leidt wel tot een verslechtering van de doorstroming en verkeersveiligheid in vergelijking met een ontsluiting op de Wooldersweg en de Curiestraat. Ook is er kans op sluipverkeer door de Woolderlanen zoals blijkt uit de variantenstudie die als bijlage 11 bij het bestemmingsplan is gevoegd.*

e. 1. *De woningen van cliënten van indiener zijn gelegen aan de andere zijde van de*

Wooldersweg als de geplande ontsluiting van het plangebied. Alleen de koplampen van auto's die het Seahorseterrein uitrijden, schijnen op de woningen van cliënten. Het licht van auto's die het gebied inrijden, schijnt niet op de woningen. Eventuele hinder door inschijnende koplampen treedt vooral op in de avondperiode als bewoners zich in de woonkamer bevinden. Naar verwachting zal in de donkere avonduren ca. 75% van het verkeer het gebied inrijden en ca. 25% het gebied verlaten. Het aantal auto's dat in de avond het Seahorseterrein uitrijdt, is relatief beperkt. Op grond hiervan is er naar verwachting geen sprake van onevenredige hinder. Daarnaast liggen de woningen in bestaand stedelijk gebied. De aard van deze omgeving brengt met zich mee dat er sprake kan zijn van enige mate van herontwikkeling in de directe omgeving van hun woningen. Enige mate van overlast wordt hierdoor ook verondersteld acceptabel te zijn.

2. *De bouwgrenzen van de nieuwe ontwikkeling zullen aangepast worden zodat er meer afstand is tussen de bouwgrens en het perceel van cliënt van indiener. Daarmee wordt gevolg gegeven aan het verzoek van indiener. Dat er daarmee wellicht nog altijd sprake is van een eventuele inbreuk op privacy, is een gevolg van het feit dat een braakliggend terrein wordt herontwikkeld. De woning van cliënt van indiener is gelegen in stedelijk gebied, wat enige vorm van hinder met zich meebrengt. Naar het oordeel van de gemeente is een eventuele inbreuk op privacy als gevolg van de herontwikkeling na aanpassing van de bouwgrenzen niet onevenredig.*
3. *Ten aanzien van het uitzicht, kan gesteld worden dat het uitzicht vanuit de woning van indieners door de realisatie van de bebouwingsmogelijkheden van het bestemmingsplan zal wijzigen. Er bestaat echter geen recht op blijvend vrij uitzicht. Tussen het perceel van indiener en het dichtstbijzijnde bouwvlak zit in het ontwerpbestemmingsplan ruim 20 meter, te weten de Wooldersweg. In dat bouwvlak kan uitsluitend een vrijstaande woning gerealiseerd worden. De woning van indiener is gelegen in stedelijk gebied, wat enige vorm van hinder met zich meebrengt. Op basis van het voorgaande, zijn wij van mening dat er geen sprake is van onevenredige hinder. Alhoewel de Wooldersweg wat drukker wordt zijn er voldoende hiaten om de uitritten van de woningen in- en uit te rijden.*
4. *Bij het ontwerp-bestemmingsplan is (impliciet) van de veronderstelling uitgegaan dat de ontwikkeling van het Seahorseterrein verhoudingsgewijs niet veel verkeersbewegingen toevoegt aan het andere verkeer over de Wooldersweg en dat daarom de toename van het geluid op de bestaande woningen beperkt zijn. Naar aanleiding van deze zienswijze en andere vergelijkbare zienswijzen is dit aspect expliciet onderzocht. Op basis van het aantal nieuwe woningen dat op het Seahorseterrein wordt gevestigd, wordt er van uitgegaan dat er per etmaal 843 extra verkeersbewegingen bijkomen. Met behulp van een akoestisch rekenmodel is onderzocht wat het effect van deze extra verkeersbewegingen is op de bestaande woningen. De memo "Aanvullend akoestisch onderzoek geluidtoename bestaande woningen Wooldersweg, rev01" projectnummer 0415791.00, d.d. 13 september 2018 met daarin de rekenresultaten is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Uit de berekeningen blijkt dat de door de extra verkeersbewegingen de geluidbelasting van bestaande woningen met maximaal 0,79 dB toeneemt. De conclusie is dan ook dat het geluid op de bestaande woningen maar heel beperkt toeneemt.*
   Deze toename is vergeleken met de systematiek die wordt gehanteerd in de Wet geluidhinder bij reconstructie van wegen. De Wet geluidhinder stelt dat er sprake is van een reconstructie van een weg waarbij moet worden onderzocht of het binnenniveau in een woning niet wordt overschreden als de geluidbelasting van een woning als gevolg van de verandering met 2 dB of meer toeneemt. De nieuwe aansluiting gebeurt op het 30 km-deel van de Wooldersweg. Daarom is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Maar ook volgens de systematiek van de Wet geluidhinder is er geen sprake van significante toename van de geluidbelasting. De gemeente is dan ook van oordeel dat de toename van de geluidbelasting van maximaal 0,79 dB op bestaande woningen niet leidt tot een onaanvaardbare verslechtering van het goede woon-en leefklimaat bij en in die woningen. Er is daarom geen noodzaak om het effect op het binnenniveau van bestaande woningen te onderzoeken.

f. 1. *Het is mogelijk dat in de omgeving eekhoorns voorkomen; zij bewegen zich in wijken en buurten in de stadsranden tussen bomen. Er zijn echter volgens de onderzoekers in het plangebied zelf geen vaste rust- en verblijfsplaatsen (nesten of sporen) aangetroffen.*
2. *Herhaald terreinbezoek was noodzakelijk voor onderzoek naar het functioneren van het plangebied als foerageergebied voor de vleermuis, zoals gesteld in het rapport van Antea dd. 4 april 2016. Dit nader onderzoek is uitgevoerd in opdracht van Antea door bureau Ecogroen. Het Vleermuisprotocol schrijft (minimaal) twee veldbezoeken voor in de periode van 15 april tot 15 oktober. Er zijn twee nachtelijke bezoeken gebracht, op 10 mei 2017 en 31 juli 2017.*
3. *De oorspronkelijke Natuurtoets (Antea, 4 april 2016), was opgesteld in het kader van de*

toen vigerende Flora- en Faunawet. Deze is per 1 januari 2017 opgegaan in de Wet Natuurbescherming. De Wet Natuurbescherming brengt enkele wijzigingen met zich mee t.o.v. de Flora- en Faunawet. Antea heeft onderzocht of dit leidde tot veranderingen in de conclusies van de Natuurtoets dd 4 april 2016. Dat is niet het geval. In het definitieve rapport dd. 21 september 2017 zijn de bevindingen van het nadere vleermuisonderzoek verwerkt.
De interpretatie van indiener als het gaat om 3.1.1a Bro is onjuist. Dat artikel stelt niet dat gegevens niet ouder mogen zijn dan 2 jaar bij de vaststelling van een bestemmingsplan (zoals indiener beweert), maar dat bij de vaststelling in ieder geval gebruik gemaakt kan worden van gegevens die niet ouder zijn dan 2 jaar. Gegevens die ouder zijn dan 2 jaar kunnen nog steeds gebruikt worden bij een bestemmingsplan, mits gemotiveerd wordt dat de gegevens nog altijd actueel zijn. De aangetroffen soorten waarvoor aanbevelingen worden gedaan in de rapportages van Antea, Bleijerveld en Ecogroen, t.w. vleermuizen en broedvogels, zijn aangetroffen in de randen van het projectgebied, en zijn gerelateerd aan bomen en bomenrijen. In deze leefomgevingen hebben zich de afgelopen drie jaar geen wezenlijke veranderingen voorgedaan.
Ingevolge de Wet Natuurbescherming zijn gegevens van veldonderzoek drie jaar 'houdbaar'

4. *Het rapport van Bureau Bleijerveld betreft een aanvulling op de onderzoeken die zijn uitgevoerd door Antea en Ecogroen, en betreft de bomenrij aan de noordrand van het plangebied. Bureau Bleijerveld heeft de bomen onderzocht op de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen, niet alleen van vleermuizen, maar ook van broedvogels.*
   Ten aanzien van de afbeelding in het vleermuisonderzoek, is het correct dat de afbeelding alleen ziet op de waarnemingen van de Gewone Dwergvleermuis en niet op die van de Laatvlieger. Dit is hersteld.
5. *Vleermuizen eten muggen en kleine insecten. Zij vinden deze in de nabijheid van bomen(rijen), struiken en waterlopen. Foerageermogelijkheden in de omgeving bevinden zich met name in de boomstructuren rondom het plangebied en in het aan de wijk grenzende buitengebied, en tevens in de toekomstige bomen in het plangebied.*
6. *Het onderzoek van Antea dd. 4 april betreft een eerdere versie. In die versie werd aangegeven dat nader onderzoek moest plaatsvinden naar het functioneren van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen. Dit nader onderzoek is uitgevoerd door Ecogroen. De natuurtoets van Antea van 21 september 2017 is een herziening van het oudere rapport van 4 april 2016, waarin de nieuwe bevindingen zijn verwerkt.*
   In het onderzoek is aangegeven dat het gaat om nachtelijke bezoeken, uitgevoerd op 10 mei en 31 juli 2017.
   Verder kan gesteld worden dat vleermuisonderzoek maatwerk is; het protocol is een richtlijn en geen verplichting.
   Foerageergebied geniet binnen de Wet Natuurbescherming geen juridische bescherming (in tegenstelling tot vaste rust- en verblijfplaatsen), tenzij het foerageergebied onmisbaar is voor het voortbestaan van een populatie. Het gaat hier echter om minimale aantallen foeragerende vleermuizen, waarbij wordt aangetekend dat in het plangebied en in de omgeving (ook in de toekomstige situatie) voldoende foerageermogelijkheden aanwezig blijven.
7. *De bomenrij waar indiener op doelt, is gelegen op grond van de Hoge Weare aan de zijde van het plangebied. Vanuit de woningen van cliënten van indiener is er slechts zeer beperkt zicht op deze bomenrij. Deze bomenrij is buiten het plangebied is gelegen, zoals Ecogroen terecht concludeert. Desalniettemin kan het wellicht wel zijn dat ingrepen in het plangebied, als het aanleggen van terreinafscheidingen, van invloed zijn op de bomenrij. Om de risico's voor de te behouden bomen te beoordelen, en de eventueel te nemen maatregelen te bepalen, is een Bomen Effect Analyse uitgevoerd door het bureau Expedio Arbori. Uit deze analyse komt naar voren dat 'de voorgenomen graafwerkzaamheden (zeer) geringe invloed zullen hebben op de kwaliteit van de bomen. De beworteling is te diep aanwezig of (eerder) reeds verwijderd bij de saneringswerkzaamheden. Bovendien wordt (vooral aan de randen van het terrein) de grond weer opgehoogd zodat de afstand tot de beworteling weer toeneemt".*
   Er is overigens geen verband met het omzetten van de bestemming Groenvoorzieningen uit het vigerende plan naar de bestemming Wonen in het bestemmingsplan Seahorseterrein en de bomenrij waar indiener op doelt. Deze bomenrij ligt niet ter plaatse van de bestemmingswijziging.
8. *In een aanvulling op het vleermuisonderzoek schrijft Ecogroen (26 september 2018): 'De vliegroute langs de bomenrij is niet essentieel voor de lokale populatie Gewone dwergvleermuizen. Het aantal langs vliegende vleermuizen was erg klein. Daarnaast zijn er in de omgeving meer dan voldoende lijnelementen aanwezig die naar geschikt foerageergebied leiden. Bijvoorbeeld de bomenlaan langs de Pasteurstraat. Van Gewone*

dwergvleermuizen is bekend dat ze ook veel bij verlichting jagen. Wanneer de bomenrij verder wordt aangelicht worden er meer insecten aangetrokken en ontstaat extra foerageergebied voor Gewone dwergvleermuizen." Deze aanvulling is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

9. *De terreingrens is niet verlegd, maar de grens van het te onderzoeken gebied in het kader van de Wet Natuurbescherming. De reden daarvoor is om te onderzoeken wat de gevolgen zijn van de woningbouwontwikkeling op de bomenrij essen als aangegeven onder punt f, nummer 7 van deze zienswijze.*
10. *De stelling van indiener dat het rapport gebrekkig zou zijn, wordt bestreden. In het rapport van Antea komt naar voren dat er geen nesten en holtes zijn aangetroffen die kunnen duiden op vaste rust- en verblijfplaatsen. Daarnaast zijn er broedvogels die ieder jaar een ander nest bouwen. Deze worden niet gerekend onder de vaste rust- en verblijfsplaatsen. De voorkeursmaatregel luidt: werkzaamheden aan bomen en gebouwen buiten het broedseizoen uitvoeren (zie Antea par. 7.1.). Als dat niet mogelijk is moet bij aanvang van de werkzaamheden door een erkend ecoloog beoordeeld worden of er broedende vogels aanwezig zijn. In dat geval moeten de werkzaamheden alsnog worden uitgesteld tot na het broedseizoen.*
    Het onderzoek van Bleijerveld geeft aan dat het terreinbezoek te vroeg plaatsvond om de aanwezigheid van broedvogels zonder vaste nestplaatsen waar te nemen. Er zijn ook in dit onderzoek geen vaste rust- en verblijfplaatsen in de bomen aangetroffen. De door Antea al aangegeven maatregel: werken buiten het broedseizoen, of binnen het broedseizoen uitsluitend wanneer bij aanvang van werkzaamheden de aanwezigheid van broedvogels kan worden uitgesloten, geeft voldoende waarborgen voor zorgvuldig handelen.
    Ten aanzien van de opmerking over bladzijde 4, zij gezegd dat het onderzoeksrapport maar 3 pagina's telde. De paginanummering is dus niet correct. Die ommissie is aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan.

g. 1. *In het akoestisch onderzoek was inderdaad verondersteld dat op de hele Wooldereswegen 30 km-regime zou gelden. In het ontwerp-hogere grenswaarde besluit en het ontwerp-bestemmingsplan was wel rekening gehouden met de omstandigheid dat op het eerste stuk van de Wooldereswegen een maximumsnelheid van 50-geldt. In het ontwerp-hogere grenswaardebesluit was een hogere grenswaarde vastgesteld die was gebaseerd op het verkeer op het hele traject van de Wooldereswegen, dus ook het 30 km-deel waar de Wet geluidhinder niet op van toepassing is. Deze benadering gaf wel een een goede benadering van de werkelijkheid, maar was formeel-wettelijk gezien niet geheel juist.*
    In het definitieve hogere grenswaarde besluit is nu de formeel juiste weg bewandeld. In de hogere grenswaarde die is vastgesteld, is alleen de bijdrage van het 50 km-deel meegenomen. De gecumuleerde geluidbelasting van het 50 km-deel en het 30 km-deel is ook in beeld gebracht Ook in de toelichting op het vast te stellen bestemmingsplan is dit aangepast.
    2. *Als op grond van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, bepaalt artikel 3.3 lid 1 van het Bouwbesluit dat de geluidwering van een nieuwe woning zodanig moet zijn dat aan het binnenniveau van 33 dB kan worden voldaan. Dat is bij dit plan aan de orde. Er zijn hogere grenswaarden vastgesteld. Het Bouwbesluit schrijft dus voor dat de woningen over voldoende geluidwering moeten beschikken om te voldoen aan 33 dB binnenniveau.*
    De passage uit het geluidbeleid die wordt aangehaald heeft betrekking op situaties waarin de geluidbelasting wordt veroorzaakt door 30-km-wegen. Bij 30 km-wegen is de Wet geluidhinder niet van toepassing en worden geen hogere grenswaarden vastgesteld. Als er dan sprake is van een hogere geluidbelasting dan 53 dB kan de gemeente in een bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting (in de nota staat abusievelijk voorwaardelijke beperking) opnemen dat voldoende geluidwerking moet worden aangebracht. In dit plan is er geen sprake van een geluidbelasting hoger dan 53 dB die (alleen) wordt veroorzaakt door 30 km wegen. De geluidbelastingen hoger dan 53 dB worden vooral veroorzaakt door de 50 km-wegen. Hiervoor zijn hogere grenswaarden vastgesteld. Het Bouwbesluit waarborgt voldoende geluidwering. Een voorwaardelijke verplichting is daarom niet nodig.
    3. *Zie de reactie onder 15 g.2.*
    4. *Zie de reactie onder 15 e.4.*
    5. *In het hogere grenswaardebesluit wordt ingegaan op de ingebrachte zienswijze en de aanpassingen die ten opzicht van het ontwerp zijn aangebracht.*

h. *Hetgeen indiener stelt, is correct. De afweging van de ruimtelijke ingreep in relatie tot het belang van groen is echter separate besluitvorming. Een dergelijke afweging vindt als volgt plaats: ingrepen in de hoofdgroenstructuur moeten, afhankelijk van de zwaarte van de ingreep, voor besluitvorming worden voorgelegd aan het college van B en W, of aan de gemeenteraad.*

Op basis van wegingscriteria die daarbij gehanteerd worden, valt de ruimtelijke ingreep van de beide ontsluitingswegen door de hoofdgroenstructuur aan te merken als zijnde een lichtere ingreep waarvoor het college van burgemeester en wethouders beslissingsbevoegd is. Het verzoek, de ingreep in de hoofdgroenstructuur toe te staan ten behoeve van de uitwegen naar de Curiestraat en de Wooldersweg, zal, vergezeld van advies, voor besluitvorming worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders.

i. Beide ontsluitingen van het Seahorseterrein zijn volwaardige toegangen die goed toegankelijk zijn voor hulpdiensten. Ten aanzien van de opmerking van indiener over het advies van de brandweer inzake de primaire bluswatervoorziening, zij gezegd dat een dergelijk aspect niet wordt geregeld in een bestemmingsplan, maar dat dit advies wordt meegenomen bij de verdere uitwerking en inrichting van het civieltechnisch ontwerp van de ontwikkeling.
Er zijn op detailniveau aanpassingen doorgevoerd in het voorontwerpbestemmingsplan alvorens het als ontwerp ter inzage is gelegd, maar het principe is gelijk gebleven; er is sprake van een woningbouwontwikkeling van maximaal 110 woningen.

j. 1. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aandacht besteed aan de motivering van het plan in het kader van de Ladder voor Duurzame verstedelijking. In het kader van de Ladder hebben de gemeenten in Twente afstemmingsafspraken gemaakt met elkaar en de provincie Overijssel. Dit is een continu proces, waarbij iedere twee jaar op basis van Primos de actuele behoefte wordt bepaald. Voor het eerst is dat gedaan in 2015, de meest recente afspraken dateren van 2017.

Regionaal Woningbouwprogramma Twente 2017 (RWP 2017)
Het college heeft op 9 mei 2017 ingestemd met het RWP Twente 2017. Deze afspraken zijn gebaseerd op het recente Primos 2016 en brengt de behoeft in beeld voor de periode vanaf 2017 (2017 t/m 2026).
Nieuw in het RWP Twente 2017 is dat de behoefte niet langer een 'vast' getal is, maar dat een bandbreedte is benoemd. Voor Hengelo is de bandbreedte voor de periode 2017-2026 bepaald op 1.950 tot 2.240 woningen (=kwantitatieve behoefte). Gemeenten mogen binnen deze bandbreedte bewegen. De bovenkant van de bandbreedte mag door gemeenten worden opgezocht indien het plannen betreft binnen de bebouwde kom van de gemeente, er een deprogrammeerplan is, en het inwonertal van de gemeente de komende 10 jaar groeit. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Tabel 1: Woningvraag- en aanbod per gemeente (periode 2017 t/m 2026)

Gemeente/ (sub)regio	woningvraag periode 2017 t/m 2026			beschikbare harde plancapaciteit			vraag-aanbod verhouding 2017 t/m 2026	harde plannen naar type locatie	
	netto woning-vraag (prognose)	vervanging	totaal	directe bouwtitel	Uitwerkings-plicht/ wijzigings-bevoegdheid	totaal*		inbreiding	uitbreiding
Netwerkstad									
Almelo	1.465 tot 1.790	300	1.765 tot 2.090	1.390	385	1.775	85 tot 100%	915	860
Borne	550 tot 670	-	550 tot 675	325	970	1.290	190 tot 235%	120	1.170
Enschede	1.670 tot 2.040	875	2.547 tot 2.915	2.565	-	2.565	90 tot 100%	2.240	325
Hengelo	1.325 tot 1.620	620	1.950 tot 2.240	1.785	290	2.080	95 tot 105%	1.185	895
Oldenzaal	575 tot 705	25	600 tot 730	580	-	580	80 tot 95%	425	155
Noord									
Dinkelland	565 tot 690	220	785 tot 910	485	-	485	55 tot 60%	255	225
Losser	580 tot 710	85	665 tot 795	405	105	515	65 tot 75%	225	285
Tubbergen	475 tot 585	-	475 tot 585	160	30	190	35 tot 40%	25	165
Twenterand	430 tot 525	85	510 tot	260	310	570	95 tot 110%	320	250

Uitsnede tabel woningvraag- en aanbod per gemeente uit het RWP 2017

Het woningbouwprogramma van de gemeente bestaat uit planologisch harde plannen en plannen waarvoor nog een planologische procedure moet worden doorlopen (zachte plannen). Seahorse is in het woningbouwprogramma van de gemeente aangemerkt als toekomstig hard plan. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan kan dit als zodanig

worden aangemerkt. Het woningbouwprogramma wordt in beginsel jaarlijks geactualiseerd en toont zowel de harde als de zachte plannen.
De volgende afbeelding toont het woningbouwprogramma zoals het college dit op 30 januari 2018 heeft vastgesteld.
Het woningbouwprogramma voorziet in de gewenste ontwikkeling van 2.230 woningen in de komende 10 jaar. Dit aantal past binnen de bandbreedte van het RWP. Voor een deel van deze plannen moet de planologische procedure nog doorlopen worden (zachte plannen) en voor een deel is realisatie reeds mogelijk op basis van een vigerend bestemmingsplan (harde plannen). Het aantal woningen in harde plannen bedraagt 1.920.

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

n.b.: er zit verschil tussen het aanbod aan harde plancapaciteit tussen de tabel uit het RWP en het gemeentelijk woningbouwprogramma. Dat komt omdat tussen het moment waarop beide documenten zijn vastgesteld (9 mei 2017 vs 30 januari 2018) harde plannen zijn afgerond en daarmee niet langer deel uitmaken van het woningbouwprogramma.
In het gemeentelijk woningbouwprogramma zijn 108 woningen opgenomen voor het Seahorseterrein. De 2 poortwoningen die gerealiseerd zullen worden, zijn daarin niet opgenomen omdat deze ten tijde van de vaststelling van het programma op gemeentelijke grond lagen geen eigendom van de ontwikkelaar waren. Omdat ze vanuit stedenbouwkundig oogpunt de ontwikkeling goed afronden en de entree vormen van het Seahorseterrein, zijn ze echter wel gewenst. Voor wat betreft de kwantitatieve behoefte biedt het contingent kruimelgevallen ruimte voor deze 2 woningen. In 2018 bestaat dit contingent uit 10 woningen en voor 2019 uit 5.

2. *In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt ingegaan op de behoefte aan stedelijk wonen, specifiek voor het suburbaan wonen. In opdracht van de Netwerkstad en de provincie is door Stec onderzoek gedaan naar de behoefte aan woonmilieus (dit onderzoek is uitgevoerd in het kader van het RWP). Specifiek is daarbij gekeken naar de behoefte aan 'suburbane' woonmilieus.*
   Hengelo zet in op de realisatie van suburbaan wonen op hoogwaardige, mooie

inbreidingslocaties zoals het Seahorse-terrein, Gezondheidspark en Elisabethstraat. De meer reguliere suburbane plannen aan de randen (zoals Het Broek) worden afgerond met minimale aantallen woningen. Hierdoor wordt het onderscheidend vermogen tussen suburbane locaties in Borne en Hengelo vergroot en ontstaat programmaruimte voor de sterke Hengelose inbreidingsplekken om daarmee te werken aan structuurversterking van de stad. Naast het suburbaan wonen op inbreidingslocaties zet Hengelo in op echt exclusief suburbaan wonen in Dalmeden.
De locatie Seahorse is in het kader van het onderzoek naar (suburbaan) wonen beoordeeld als 'goed, tot uitstekend'.
In aanvulling op het voorgaande is er door Ten Hag makelaarsgroep een nadere onderbouwing geleverd van de kwalitatieve behoefte. Deze onderbouwing is als bijlage 12 bij het bestemmingsplan gevoegd.

k. Deels leidt hetgeen in de zienswijze naar voren is gebracht tot aanpassing van het bestemmingsplan. Uitsluitend voor dat deel wordt gevolg gegeven aan het verzoek van indiener.

De zienswijze leidt wel tot onderstaande aanpassingen in het bestemmingsplan Seahorseterrein;
Toelichting:
Bijlage 2: Natuurtoets. In het Vleermuisonderzoek ontbreekt in de afbeelding met waarneming de Laatvlieger. Dat wordt aangepast.
Bijlage 3: Paginanummering wordt aangepast.

Regels:
Artikel 5.2.5. de bepaling onder c komt te vervallen.

17. Veilig Verkeer Nederland, afdeling Hengelo, Hengelosestraat 221, 7521 AC Enschede
Ingekomen 03-07-2018, 2257130

a. Indiener geeft aan benaderd te zijn door omwonenden die bezorgd zijn tegen de ontsluiting van de ontwikkeling op de Wooldersweg ter hoogte van de huisnummers 96-100. Indiener heeft hier een gesprek over gehad met ambtenaren van de gemeente Hengelo en heeft gedurende 45 minuten gekeken naar de verkeersintensiteit en gedragingen van weggebruikers op de Wooldersweg. Geeft aan dat de geplande ontsluiting op de Wooldersweg naar haar mening een zware belasting geeft. Ook de ontsluiting van het gebied aan de Curiestraat betekent een zware belasting op de Wooldersweg aangezien dit de enige uitgang is van de Woolderes.
b. Indiener zou graag zien dat er gekeken wordt naar een andere oplossing voor het verkeer vanaf het Seahorseterrein. Mede omdat de weg enorm veel gebruikt wordt door scholieren. Vraagt of ontsluiting direct op de Geerdinksweg niet mogelijk is. Daarbij denkt indiener alleen aan de mogelijkheid om rechtsaf te slaan toe te staan.

Reactie

a. Het nieuwe woongebied Woolderlanen krijgt twee ontsluitingen, namelijk op de Wooldersweg en op de Curiestraat. Beide aansluitingen worden gelijkwaardig vormgegeven en liggen in een 30 km/uur-zone. De intensiteit op de Wooldersweg zal toenemen, maar de Wooldersweg en de kruising met de Geerdinksweg kunnen dit verkeer goed en veilig verwerken.
b. De Geerdinksweg is onderdeel van de wijkring en is een gebiedsontsluitingsweg. Nabij de Woolderlanen zijn op de Geerdinksweg al twee drukke kruisingen met verkeerslichten op vrij korte afstand van elkaar. Het gaat om de kruising Geerdinksweg – Wooldersweg en de kruising Geerdinksweg – Deldenerstraat. Vanwege de drukte en de functie aan de Geerdinksweg is het niet mogelijk om hier een volwaardige ontsluiting te maken. Een aansluiting voor verkeer rechtsaf in en rechtsaf uit, zal slechts een beperkt effect hebben op de drukte van verkeer op de Wooldersweg, maar leidt wel tot een verslechtering van de doorstroming en verkeersveiligheid in vergelijking met een ontsluiting op de Wooldersweg en de Curiestraat. Ook is er kans op sluipverkeer door de Woolderlanen zoals blijkt uit de variantenstudie die als bijlage 11 bij het bestemmingsplan is gevoegd.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan Seahorseterrein.

III CONCLUSIE EN VOORSTEL

Zienswijze 16 leidt tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan 'Seahorseterrein':

Toelichting:

Bijlage 2: Natuurtoets. In het Vleermuisonderzoek ontbreekt in de afbeelding met waarneming de Laatvlieger. Dat wordt aangepast.
Bijlage 3: Paginanummering wordt aangepast.
Regels:
Artikel 5.2.5. de bepaling onder c komt te vervallen.

Voor het overige wordt voorgesteld de zienswijzen ongegrond te verklaren en geven de zienswijzen geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan 'Seahorseterrein'.

Staat van wijzigingen bestemmingsplan Seahorseterrein

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Toelichting:
- Bijlage 2: Natuurtoets. In het Vleermuisonderzoek ontbreekt in de afbeelding met waarneming de Laatvlieger. Dat is aangepast.
- Bijlage 3: Paginanummering was in het ontwerp niet juist. Dat is aangepast.

Regels:
- Artikel 5.2.5. de bepaling onder c komt te vervallen.

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding:
- Bouwgrenzen zijn verminderd naar aanleiding van het voortschrijdend inzicht in het stedenbouwkundig ontwerp
- Goothoogte is vervallen
- Maximum aantal bouwlagen in de legenda is vervallen
- Symbool voor maximum bouwhoogte (20 meter) is aangepast naar gehanteerde waarden (24 meter)
- Aanduiding gevellijn is vervallen

Toelichting:
- In het algemeen zijn redactionele aanpassingen in de teksten doorgevoerd. Daarbij is de naam van de ontwikkeling van Woolderlanen gewijzigd naar Seahorse, conform de naamswijziging door initiatiefnemer.
- Paragraaf 2.1: Tweede alinea is gewijzigd om verkeerssituatie te verduidelijken.
- Paragraaf 3.2 is gewijzigd om verkeerssituatie te verduidelijken. De alinea's inzake openbaar vervoer en parkeren zijn niet gewijzigd.
- Paragraaf 4.1.3 is gewijzigd in verband met de invoeging van bijlage 12 "Onderbouwing suburbaan wonen"
- Paragraaf 5.2. Gewijzigd in verband met de invoeging van bijlage 14 "Aanvulling vleermuisonderzoek Seahorseterrein Hengelo".
- Paragraaf 5.2 Paragraaf geactualiseerd in verband met de uitkomsten van zowel het verkennend onderzoek als ook het nader onderzoek (bijlagen 15 en 16)
- Paragraaf 5.4.3. Deel inzake wegverkeerslawaai is gewijzigd door geactualiseerd onderzoek.
- Paragraaf 5.4.6 is verwijderd in verband met een dubbeling in de tekst. De volgende paragrafen, 5.4.7 tot en met 5.4.9, zijn hernummerd tot 5.4.6 tot en met 5.4.8.
- Paragraaf 5.4.8. geactualiseerd in verband met het vervallen van de gasaansluitplicht
- Paragraaf 6.6.2 toegevoegd 'zienswijzen' onder hernummering van paragraaf 6.6.2 'verder verloop van de procedure'naar 6.6.3.
- De volgende onderzoeken zijn gewijzigd:
    - Bijlage 5 Vormvrije mer-beoordeling en milieuaspectenstudie geactualiseerd in verband met actualisatie van het akoestisch onderzoek
    - Bijlage 6 akoestisch onderzoek is geactualiseerd
    - Bijlage 7 tot en met 9 hernummerd naar 8 tot en met 10 met invoeging van een nieuwe bijlage 7: Aanvullend akoestisch onderzoek geluidtoename bestaande woningen Wooldersweg.
    - Bijlage 11 ingevoegd "Variantenstudie ontsluiting"
    - Bijlage 12 ingevoegd "Onderbouwing suburbaan wonen"
    - Bijlage 13 ingevoegd "Nota Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Seahorseterrein
    - Bijlage 14 ingevoegd "Aanvulling vleermuisonderzoek Seahorseterrein Hengelo"
    - Bijlage 15 ingevoegd "Verkennend bodem- en asbestonderzoek"
    - Bijlage 16 ingevoegd "Nader bodem- en asbestonderzoek met saneringsplan"

Regels:
- Artikel 4.2.4 toegevoegd ; ", uitgezonderd kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting welke maximaal 5 meter hoog mogen zijn."
- Artikel 5.2.2. bepaling onder g is vervallen met hernummering van de overige artikelen.
- Artikel 5.2.2. bepaling onder k is vervallen met hernummering van de overige artikelen.
- Artikel 5.2.3. bepaling onder a is vervallen met hernummering van de overige artikelen. Artikel 5.2.5. de bepaling onder c komt te vervallen.

- Artikel 5.4. toevoegen 5.4.3 – voorwaardelijke verplichting inzake bodemsanering en toevoeging bijlage 1 bij de regels

BEGELEIDINGSFORMULIER
BESLUITVORMING BESTEMMINGSPLANNEN

NAAM BESTEMMINGSPLAN:	Seahorseterrein				
OPSTELLER:	A. Mahler / B. Scholten	DATUM:	04-10-2018	PARAAF:	AM / BS

X VOORONTWERPFASE (INSPRAAK EN VOOROVERLEG)

Status: Voorontwerp bestemmingsplan Seahorseterrein

X	besluit Sectorhoofd FY (via mandaat)	d.d.	27-02-2018
	Politieke markt: Beeldvorming	d.d.	

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

X ONTWERPFASE (ZIENSWIJZEN)

Status: Ontwerp bestemmingsplan Seahorseterrein

X	Besluit B&W	d.d.	15-05-2018
	Informerende brief naar de raad	d.d.	

Besluit:	Toestemming geven om het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen om een ieder in de gelegenheid te stellen zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

X VASTSTELLINGSFASE

Status: Bestemmingsplan Seahorseterrein

	Besluit B & W	d.d.	
	Politieke markt: Oordeelsvorming	d.d.	
	Vaststelling Raad	d.d.	

Besluit:	Eventuele ingediende zienswijzen gegrond dan wel ongegrond verklaren, het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vaststellen en het vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter inzage leggen.

BEROEPSFASE RAAD VAN STATE

	Uitspraak voorlopige voorziening	d.d.	
	Uitspraak bodemprocedure	d.d.	