

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3749706	Prinsen, Sandra	RL-VTH	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3749706 - Advies voor de aanvraag voor het afwijken van het omgevingsplan inzake realiseren van 48 tijdelijke woningen Hazemeijerterrein - Tuindorpstraat			



BESLUIT

De gemeenteraad besluit:

1. Op grond van artikel 16.15a, lid b onder 1 van de Omgevingswet en artikel 4.21 van het Omgevingsbesluit een positief advies te geven met betrekking tot de omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels in het omgevingsplan voor het realiseren van 48 tijdelijke woningen op het Hazemeijerterrein aan de Tuindorpstraat.

INLEIDING

Door Welbions is een aanvraag gedaan voor een tijdelijke omgevingsvergunning voor 10 jaar voor 48 woningen op het Hazemeijerterrein aan de Tuindorpstraat. Het gaat om flexwoningen van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB).

Het RVB heeft grootschalig flexwoningen ingekocht om de woningnood te verminderen. Via de regeling FlexSH koopt Welbions 48 van deze woningen (waarde ruim zes miljoen), waarbij de kosten voor de aankoop in tien jaarlijkse termijnen wordt vergoed door het COA. Het gaat om woningen met een verschillend oppervlak, zo zijn er woningen van 18 m², 36 m² en 54m² beschikbaar.

De voorwaarde is dat de woningen tien jaar lang, voor 50% beschikbaar worden gesteld aan statushouders, die na maximaal 2 jaar dienen door te stromen naar een reguliere woning. Na 10 jaar zijn de woningen afgelost en zijn Welbions of de gemeente vrij om de woningen naar eigen inzicht in te zetten of te verkopen aan een andere partij. Ze kunnen door de modulaire bouwvorm weer uit elkaar worden gehaald en op een andere locatie weer worden geplaatst.

In het omgevingsplan (deel bestemmingsplan 'Vooroorlogse Wijken 2016 (deel 1)) heeft het terrein de bestemming 'Gemengd', maar ontbreekt een bouwvlak. Daarnaast geldt de Parapluherziening Wonen, waardoor het toevoegen van (on)zelfstandige woningen niet is toegestaan. Om toch een omgevingsvergunning te kunnen verlenen is een 'afwijking' van het omgevingsplan nodig. Dit is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa)

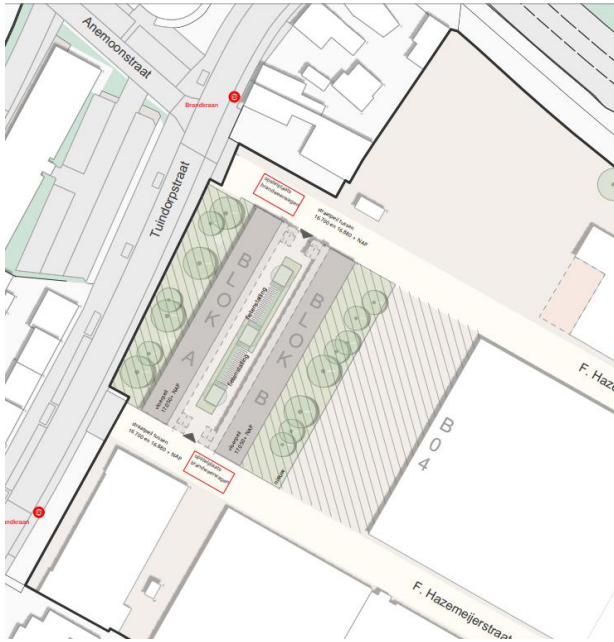
Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een bopa alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) zie artikel 8.0a, lid 2, Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit is enigszins vergelijkbaar met 'een goede ruimtelijke ordening' onder de oude wetgeving.

De aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het afwijken (Bopa) is ingediend na 1 januari 2024, er is daarom sprake van een aanvraag op grond van de Omgevingswet. Omdat het in dit geval gaat om 48 woningen op een locatie waar nog geen bebouwing is toegestaan, is dit een geval waarvan de raad heeft aangegeven advies te willen geven. Dit is in plaats van voorheen de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen.

ARGUMENTEN

Argumenten

- 1.1 De tijdelijke woningen voorzien op korte termijn in een behoefte
Zo worden 24 woningen gebruikt voor de huisvesting van statushouders (maximaal 2 jaar per verhuring) vanuit een AZC en wordt de andere helft gebruikt voor de 'reguliere' doelgroep van Welbions.
- 1.2 Met de plaatsing van deze units wordt een eerste stap gezet met het toevoegen van woningen op het Hazemeijerterrein
Het Hazemeijerterrein valt binnen de ontwikkeling van het Hart van Zuid. De inzet is om dit gebied te ontwikkelen van een werkgebied naar een gemengd woon-werk-leer-ontmoet gebied. Het tijdelijk plaatsen van deze woningen vormt als 'placemaking' een eerste stap om het gebied ook aantrekkelijk te maken voor bewoning.



Gezamenlijk is door Welbions, Roelofs & Haase en de gemeente (stedenbouw/groen/milieu) de meest geschikte plek voor 48 RVB woningen bepaald. Het gaat om plaatsing op het parkeerveld langs de Tuindorpstraat. Het plein tussen de te plaatsen units, gebouw B01 en Oyfo wordt ingericht als verblijfsgebied met groen (parkeerfunctie vervalt). Het parkeren wordt op het Hazemeijerterrein, dat in eigendom is van Roelofs & Haase, opgelost.

- 1.3 De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als er sprake is van een Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)
De aanvraag is ingediend op 26 april 2024 en is voorzien van een onderbouwing van de gevolgen op de fysieke leefomgeving. De aanvraag wordt de komende weken beoordeeld op de benoemde aspecten, waaronder verkeer (parkeren), externe veiligheid, geluid vanwege o.a. het spoor en bouwtechnische eisen. De gevraagde vergunning kan alleen worden verleend als deze aspecten inhoudelijk akkoord worden bevonden en er dus sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voorheen werd dit (globaal) een goede ruimtelijke ordening genoemd.
- 1.4 De omgeving is geïnformeerd en betrokken.
De grond waarop de woningen worden gesitueerd is niet in eigendom van initiatiefnemer of gemeente Hengelo, deze wordt voor 10 jaar om niet beschikbaar gesteld door de eigenaar. De beschikbare tijdsbestek waarin participatie plaats kan vinden is begrensd vanwege de contractuele verplichting door het Rijksvastgoedbedrijf om de 48 woningen voor 31 december 2024 te realiseren. Binnen deze kaders zijn de participatiedoelen: kwaliteit, begrip en eigenaarschap. Meedenken en een zekere mate van meedoen is ten aanzien van de ruimtelijke inrichting rondom de woningen als onderdeel van het gehele terrein het participatieniveau. Dit is stap 1 van het stappenplan. Er is op dinsdag 5 maart een inloopbijeenkomst georganiseerd voor buurtbewoners en ondernemers in Hazemeijer. Dit is stap 2 uit het stappenplan. Enkele tientallen bezoekers hebben de bijeenkomst bezocht. Er is toen afgesproken dat de aanwezigen via een nieuwsbrief geïnformeerd blijven worden bij belangrijke momenten. In april is dat gebeurd toen de aanvraag omgevingsvergunning door Welbions is ingediend. In die nieuwsbrief is ook een oproep gedaan om deel te nemen in de klankbordgroep. Die is inmiddels opgericht en bestaat uit drie omwonenden en twee gebruikers van het Hazemeijerterrein. Dit is stap 3 van het stappenplan. Hieraan nemen een aantal bewoners en ondernemers deel. De klankbordgroep is 22 april voor het eerst bij elkaar geweest. Hiervan wordt een verslag gemaakt. Dit is stap 4 in het stappenplan. De klankbordgroep zal daarna betrokken worden in een ontwerpessie waarin de ruimtelijke inrichting in co-creatie tot stand zal komen onder begeleiding van een stedenbouwkundig ontwerp bureau, waaruit uiteindelijk het realisatieontwerp volgt. In paragraaf 7.2.1 van de onderbouwing is hierover meer opgenomen.
- 1.5 Om de gevraagde omgevingsvergunning te kunnen verlenen is advies benodigd van de Raad. Het adviesrecht is wettelijk geregeld in artikel 16.15a van de Omgevingswet (Ow) en artikel 4.21 van het Omgevingsbesluit (Ob). Op 5 oktober 2022 heeft de gemeenteraad op grond van artikel 16.15a, lid b onder 1 Ow en artikel 4.21 Ob categorieën aangewezen van gevallen van een buitenplanse

omgevingsplanactiviteit waarvoor de gemeenteraad advies wil uitbrengen. Omdat er sprake is van (het mogelijk maken van) de bouw van meer dan 20 woningen en het geen (voormalig) 4 Bor geval is, wordt, om dit initiatief mogelijk te maken, advies gevraagd aan de gemeenteraad.

KANTTEKENINGEN

kanttekening

1.1 Het kan zijn dat het plan nog moet worden aangepast.

Dat is het geval als blijkt dat er nog geen sprake is van ETFAL. In dat geval moet het plan worden aangepast. Dit kan ook het geval zijn ondanks dat de gemeenteraad een positief advies heeft afgegeven. In het voortraject is echter al veel vooronderzoek gedaan. De verwachting is daarom dat het plan kan voldoen aan de eisen.

VERVOLG

Bestuurlijk vervolg

Na het uitbrengen van het advies van de raad, eventuele verwerking daarvan, en verdere beoordeling van de vergunningaanvraag, wordt een besluit genomen op de aanvraag. Daartegen kunnen belanghebbenden een bezwaarschrift indienen. Het college neemt, na een advies van de Commissie Bezwaarschriften, een besluit op de bezwaarschriften. Daarna kunnen belanghebbenden eventueel beroep indienen bij de Rechtbank Overijssel en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiën

De kosten voor de vergunningprocedure worden middels een legesfactuur verhaald op de aanvrager. De Legesverordening voorziet hierin. De kosten voor de realisatie van de woningen zelf komen voor rekening van de aanvrager.

Communicatie

Het besluit wordt gepubliceerd in het Hengelo's Weekblad en het Gemeentebblad. Gedurende zes weken kan bezwaar worden ingediend.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Onderbouwing Woningbouw Hazemeijer (voorlopig)

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3749706	Prinsen, Sandra	RL-VTH	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3749706 - Afwijken van het omgevingsplan inzake realiseren van 48 tijdelijke woningen Hazemeijerterrein - Tuindorpstraat			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

Op grond van artikel 16.15a, lid b onder 1 van de Omgevingswet en artikel 4.21 van het Omgevingsbesluit een positief advies te geven met betrekking tot de omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels in het omgevingsplan voor het realiseren van 48 tijdelijke woningen op het Hazemeijerterrein aan de Tuindorpstraat.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De woningen op het Hazemeijerterrein voorzien op een korte termijn in een woningbouwbehoefte. Hierdoor kunnen ook statushouders worden gehuisvest. Met de plaatsing van deze units wordt daarnaast een eerste stap gezet met het toevoegen van woningen op het Hazemeijerterrein. De aanvraag wordt verder beoordeeld op 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. De omgeving is geïnformeerd over de plannen, daarvoor is nu verder een klankbordgroep opgericht. Om de vergunning te kunnen verlenen moet de gemeenteraad om advies worden gevraagd. De gemeenteraad heeft een positief advies afgegeven op deze ontwikkeling.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

Onderbouwing

Effecten op de fysieke leefomgeving

Woningbouw Hazemeijer

COLOFON

ONDERBOUWING EFFECTEN OP DE FYSIEKE LEEFOMGEVING
WONINGBOUW HAZEMEIJER

Opdrachtgever:	Welbions
Opgesteld door:	IAA Architecten
Datum:	26-04-2024
Versie:	1.0

Inhoudsopgave

1	Aanleiding en doel	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Projectgebied	5
1.3	Vigerende situatie omgevingsplan	5
1.4	Buitenplanse omgevingsplanactiviteit.....	6
1.5	Leeswijzer.....	6
2	Bestaande situatie	7
2.1	Geschiedenis van het gebied	7
2.2	Ruimtelijke karakteristiek	8
2.3	Water	8
2.4	Verkeer en infrastructuur	8
2.5	Voorzieningen	9
2.6	Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen	9
3	Beschrijving van het plan.....	10
3.1	Ruimtelijke karakteristiek	10
3.2	Wonen	10
3.3	Sport en recreatie.....	11
3.4	Maatschappelijke doeleinden.....	11
3.5	Groen	11
3.6	Water	11
3.7	Verkeer en infrastructuur	11
4	Beleid en regelgeving.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.1	Rijksbeleid en Rijksregels	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.2	Provinciaal beleid en provinciale regels	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.3	Beleid waterschap	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.4	Gemeentelijk beleid.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5	Randvoorwaarden.....	35
5.1	Watertoets	35
5.2	Natuurwetgeving.....	35
5.3	Beschermen van de gezondheid	37
5.4	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	37
5.5	Archeologie en cultuurhistorie.....	37

6	Fysieke leefomgeving.....	38
6.1	Milieubelastende activiteiten	38
6.2	Bodem.....	38
6.3	Geluid.....	38
6.4	Luchtkwaliteit.....	39
6.5	Trillingen	39
6.6	Beperkingengebieden.....	40
6.7	Verstoring radarbeeld en luchthaven Twente	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
6.8	Omgevingsveiligheid.....	41
6.9	Bedrijven en milieuzonering	41
6.10	M.e.r.-beoordeling	41
6.11	Integrale veiligheid	41
7	Uitvoerbaarheid	42
7.1	Economische uitvoerbaarheid	42
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	42
8	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties.....	45
8.1	Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	45
8.2	Conclusie.....	45
9	Uitvoering.....	46
9.1	Voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan.....	46
9.2	Bouwrijp maken	46
9.3	Realisatie woningen en overige gebouwen	46
10	Bijlagen	47

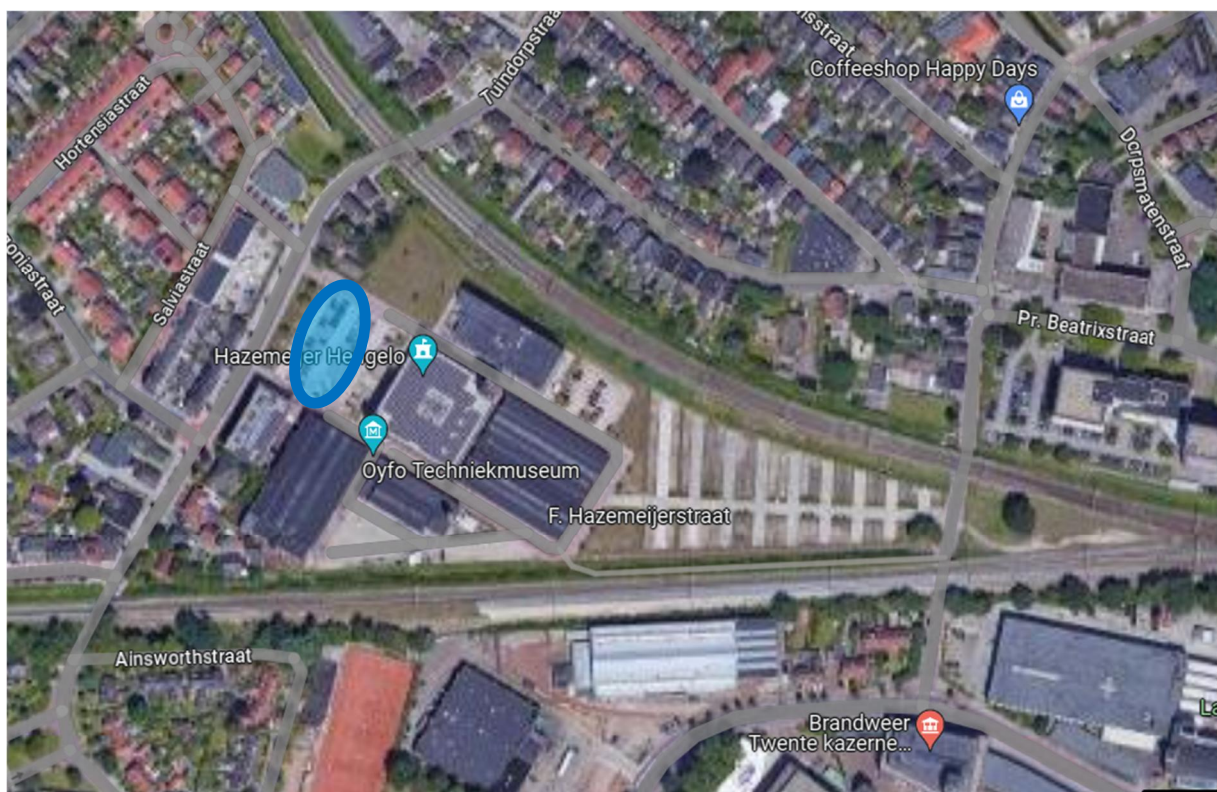
1 Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

De gemeente Hengelo heeft, net als andere gemeenten in Nederland, de opgave om huisvesting aan te bieden voor statushouders. Woningcorporatie Welbions heeft het initiatief genomen om tijdelijke huisvesting te willen realiseren. Daartoe wordt gebruik gemaakt van flexwoningen die beschikbaar zijn bij het Rijksvastgoedbedrijf. In totaal gaat het om 48 woningen. De helft daarvan is beschikbaar voor statushouders, de andere helft voor spoedzoekers in Hengelo. De eigenaar van het Hazemeijerterrein heeft zich bereid verklaard om ruimte ter beschikking te stellen voor de flexwoningen. Dat wordt gezien als een prima locatie nabij het centrum en voorzieningen.

Hiertoe wordt een tijdelijke vergunning aangevraagd voor het plaatsen van 2 blokken van 24 woningen gedurende 10 jaar.

1.2 Projectgebied



Het projectgebied bevindt zich op het Hazemeijerterrein. Aan de voorzijde van het terrein, evenwijdig aan de Tuindorpstraat, worden twee woonblokken voorzien.

1.3 Vigerende situatie omgevingsplan

Hengelo stelt haar omgevingsvisie op in verschillende fasen om zo ervaring op te doen met de nieuwe manier van denken en werken. Met de eerste (deel)omgevingsvisie voor het buitengebied van Hengelo, genaamd 'Hengeloos Buiten', is in februari 2019 gestart. Deze visie is in oktober 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. De visie op de Binnenstad en Hart van Zuid genaamd 'Hart van Hengelo' was de tweede fase en is door de gemeenteraad vastgesteld in oktober 2022. Daar valt dit initiatief onder.

1.4 Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Het onderhavige initiatief voldoet niet aan de regels van het omgevingsplan. Daarmee is dit een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De procedure is de reguliere procedure in de Omgevingswet. De korte procedure is daarmee het uitgangspunt. De beslistermijn voor de korte procedure is normaliter maximaal 8 weken. Het bevoegd gezag kan de beslistermijn éénmaal met maximaal zes weken verlengen. Daarna is er nog bezwaar en beroep mogelijk.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 Projectbeschrijving is een beschrijving van de huidige situatie weergegeven. In hoofdstuk 3 wordt het plan en de beoogde situatie beschreven. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de relevante beleidskaders kort beschreven. Hoofdstuk 5 staat in het teken van de randvoorwaarden en wordt beschreven hoe het initiatief zich daartoe verhoudt. In hoofdstuk 6 worden de aspecten van de fysieke leefomgeving beschreven en de mogelijke invloed die het initiatief daarop heeft. In hoofdstuk 7 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. In hoofdstuk 8 wordt de conclusie getrokken over de evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Hoofdstuk 9 betreft de uitvoering.

2 Bestaande situatie

2.1 Geschiedenis van het gebied

Op het voormalige fabrieksterrein Hazemeijer in Hengelo bevinden zich op drie hectare grond in totaal acht monumentale fabrieksgebouwen en een groot parkeerterrein. De naam van dit complex verwijst naar de oprichter van het oorspronkelijke bedrijf: Floris Hazemeijer. In 1907 startte hij in een leegstaande textielfabriek zijn eigen onderneming in elektrotechniek. Tegenwoordig is het vooral een locatie waar activiteiten op het raakvlak van technologie en creativiteit elkaar ontmoeten. Er wordt bedrijfsruimte verhuurd en daarnaast worden de industriële hallen gebruikt voor evenementen, congressen en business meetings.

Floris Hazemeijer nam in 1907 zijn intrek in een leegstaande textielfabriek in Hengelo. Hier richtte hij zijn eigen bedrijf op in schakelsystemen, transformatoren en andere elektronische apparaten. De gebouwen liepen in de Tweede Wereldoorlog ernstige schade op, maar Hazemeijer wist na de oorlog onder de naam Holec opnieuw een bloeiend bedrijf op te bouwen.



Met de herbestemming die BOEi in 2009 in gang heeft gezet, zijn de oude fabriekshallen en bijbehorende gebouwen getransformeerd tot een inspirerende locatie in Hengelo. Er is een plek gecreëerd voor ondernemerschap op het gebied van creativiteit en technologie. Het industrieel erfgoed is een inspirerende omgeving geworden. De diverse faciliteiten zoals de horeca en ruimte voor events, goede parkeergelegenheid en nabijheid van het NS-station maken van Hazemeijer Hengelo een bruisende ontmoetingsplek. De naam Hazemeijer Hengelo is in 2013 in ere hersteld met de officiële heropening van de fabriek door Peter Hazemeijer, kleinzoon van de oprichter.

Op dit moment is Hazemeijer een terrein in transformatie. Er is een mix aan functies op het terrein maar flinke delen wachten nog op een nieuwe bestemming.

2.2 Ruimtelijke karakteristiek

Het Hazemeijer gebied onderscheidt zich ruimtelijk van de Tuindorpstraat door zijn uitgestrekte bebouwing en diverse schaalgroottes. Vroeger stonden op de beoogde locatie voor nieuwe bebouwing verschillende industrieel gerelateerde gebouwen. De huidige lege ruimte aan de Tuindorpstraat, momenteel gebruikt als parkeerplaats, heeft nooit een duidelijke ruimtelijke functie gehad.



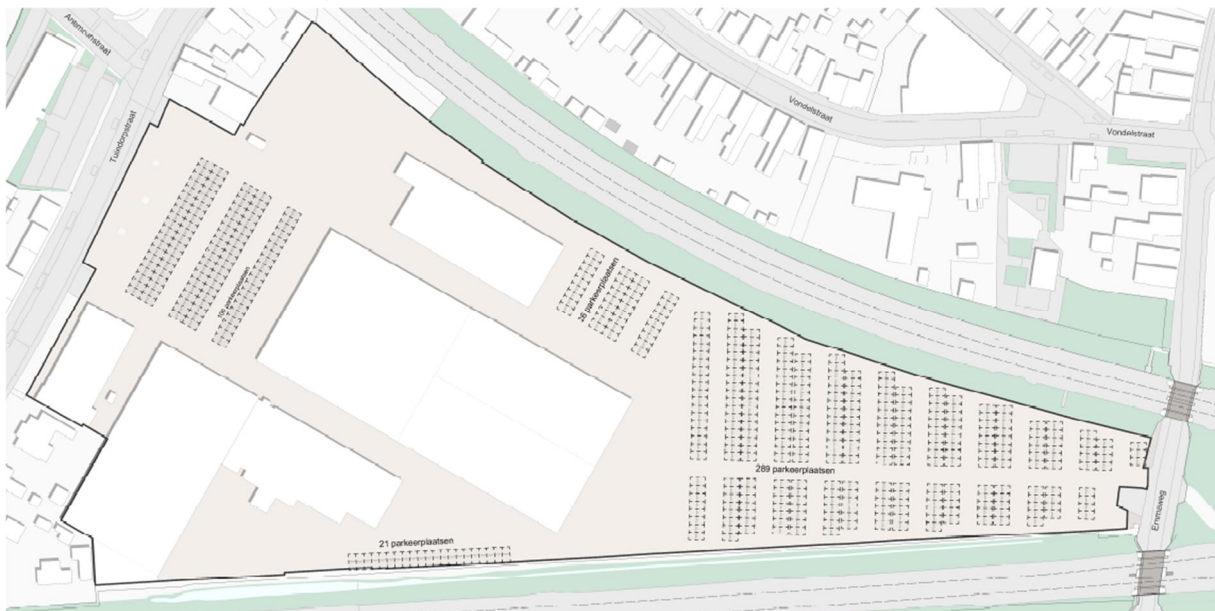
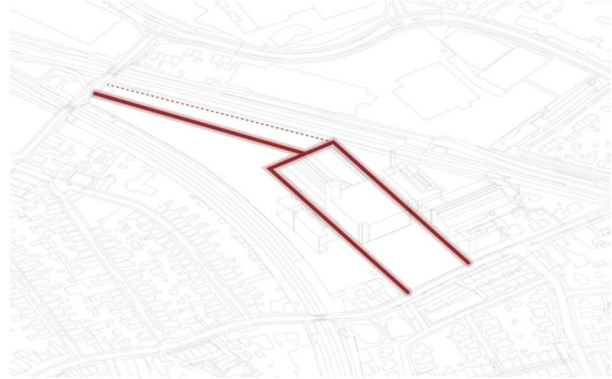
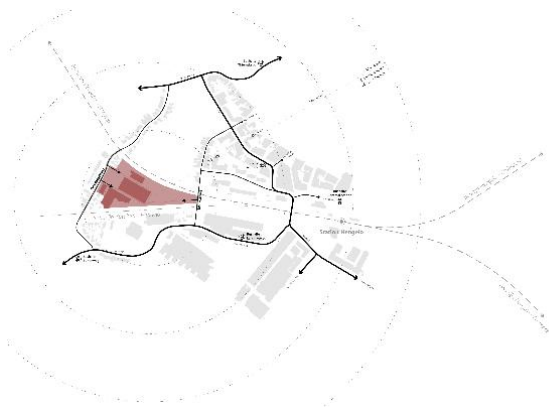
2.3 Water

Aan de randen van het terrein, tegen het spoortalut, lopen twee sloten. Verder is er op dit moment geen oppervlaktewater op het terrein.

2.4 Verkeer en infrastructuur

Wat betreft verkeer is het Hazemeijer terrein goed bereikbaar. Aan de Tuindorpstraat zijn twee toegangswegen voor zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer. Dankzij het shared space principe zijn deze verkeersstromen naadloos geïntegreerd. De twee wegen komen samen in het midden van het terrein en vormen zo een rechte as richting de Emmaweg in Hengelo.

Parkeren gebeurt momenteel langs de Tuindorpstraat en op de as richting de Emmaweg. In de nieuwe opzet zal het parkeren voornamelijk geconcentreerd worden op de as richting de Emmaweg, waar ook, zoals in de parkeeronderbouwing staat, voldoende capaciteit is om aan de parkeervraag te voldoen.



2.5 Voorzieningen

Op dit moment is er een mix aan functies op het terrein: bedrijfsruimtes, horeca, museum en muziekschool. Daarnaast zijn veel winkelveorzieningen en het OV op loopafstand bereikbaar.

2.6 Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen

De flexwoningen worden aangesloten op de nutsvoorzieningen, kabels en leidingen onder de Hazemeijerstraat.

3 Beschrijving van het plan

3.1 Ruimtelijke karakteristiek

Het plan omvat twee bouwvolumes die zorgvuldig zijn gepositioneerd aan de voorzijde van het Hazemeijerterrein en wordt ingebed door groenstroken voor de woningen. Het volume aan de Tuindorpstraat ligt op de rooilijn van gebouw C03 (Tuindorpstraat 61). Een belangrijke overweging bij de situering op het voorterrein van Hazemeijer is dat het sociaal wenselijk is dat de nieuwe bewoners naadloos aansluiten bij de bestaande buurt. Bovendien heeft deze locatie aan de Tuindorpstraat altijd een verscheidenheid aan gebouwen gekend, vanuit zowel historisch als ruimtelijk perspectief.

De ontsluiting van de woningen gebeurt via galerijen die uitkijken op een binnenterrein tussen de twee blokken. Dit binnenterrein wordt ook gebruikt voor de integratie van fietsenstallingen voor de bewoners door middel van groene oplossingen/groenkoffers.

De geïndustrialiseerde gebouwen passen in het rationele en systematische opzet van Hazemeijer en ligt in lijn met de karakteristiek van andere gebouwen op Hazemeijer die ook volgens een systematische structuur zijn opgezet. Bovendien betekent geïndustrialiseerd modulair bouwen ook circulair en demontabel bouwen, waardoor deze constructies elders een nieuw leven kunnen krijgen.

De kopgevels van de blokken en de aangrenzende zones worden in een latere fase, en in afstemming met Gemeente/Welbions/Omgeving in co-creatie en participatie vorm nader vormgegeven.



Afbeelding: Drie illustratieve mogelijkheden om de aansluiting van de gebouwen op de omgeving te verzachten.

3.2 Wonen

Het doel van dit project is het realiseren van 48 woningen in verschillende varianten, in 2 blokken. Het betreft tijdelijke huisvesting (flexwoningen) gedurende 10 jaar.

De flexwoningen zijn bestemd voor de huisvesting van statushouders en spoedzoekers. Het betreffen twee doelgroepen in twee woonblokken:

Blok B01 – Reguliere woningzoekenden (met in huurovk een vermelding van tijdelijkheid in combinatie met behoud van wachttijd):

- 9 eh van ca. 57 m2 BVO, 3-kmr, PMC 13, kleine gezinnen
- 9 eh van ca. 38 m2 BVO, 2-kmr, PMC 12, 1 of 2 persoons
- 6 eh van ca. 19 m2 BVO, 1-kmr, PMC 11, 1 persoons

Blok B02 – Huurders die recentelijk een verblijfsstatus hebben gekregen:

- 9 eh van ca. 57 m2 BVO, 3-kmr, PMC 13, kleine gezinnen
- 9 eh van ca. 38 m2 BVO, 2-kmr, PMC 12, 1 of 2 persoons
- 6 eh van ca. 19 m2 BVO, 1-kmr, PMC 11, 1 persoons

3.3 Sport en recreatie

Het plan voegt geen sport- of recreatieve functies toe aan het gebied. Deze functies zijn al aanwezig in en rondom het gebied.

3.4 Maatschappelijke doeleinden

De gemeente Hengelo heeft, net als andere gemeenten in Nederland, de opgave om huisvesting aan te bieden voor statushouders. Woningcorporatie Welbions heeft het initiatief genomen om tijdelijke huisvesting te willen realiseren. Daartoe wordt gebruik gemaakt van flexwoningen die beschikbaar zijn bij het Rijksvastgoedbedrijf. In totaal gaat het om 48 woningen. De helft daarvan is beschikbaar voor statushouders, de andere helft voor spoedzoekers in Hengelo.

3.5 Groen

Er vindt groencompensatie plaats voor de voetafdruk van de woonblokken. Het voetafdruk van de nieuwe woonblokken bedragen gezamenlijk 620m2. De groencompensatie is 620 m2 en wordt voorgesteld op twee plekken, namelijk het binnenterrein tussen blok A en blok B en de ruimte tussen blok B en gebouw B04.

De intentie is om het gebied tussen blok B en B04 in te richten als een verblijfsruimte van hoge kwaliteit. De precieze invulling wordt in samenspraak met de omgeving in cocreatie gedaan.

3.6 Water

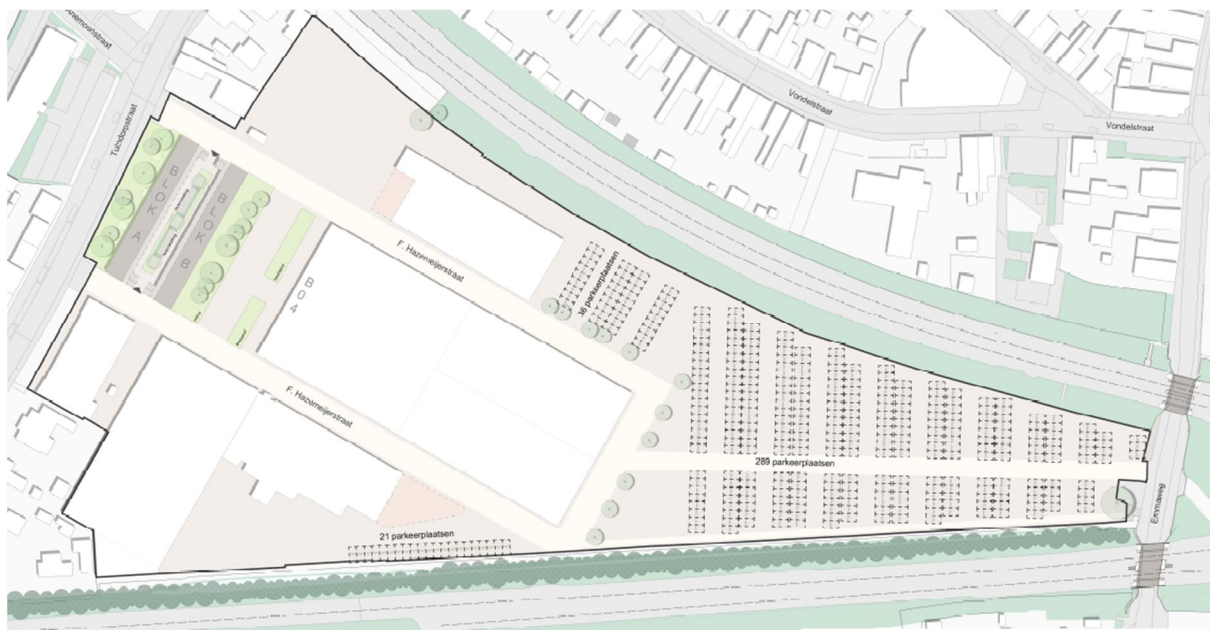
De wateropvangcapaciteit blijft gelijk.

3.7 Verkeer en infrastructuur

De ontsluiting van het gebied blijft ongewijzigd en zal plaatsvinden via de Tuindorpstraat, waar de Hazemeijerstraat op twee plekken aantakt.

Er is voldoende parkeercapaciteit op het Hazemeijer-terrein. De nabijheid van OV op fiets- en loopafstand (diverse bushaltes binnen een straal van 500 meter en een treinstation binnen straal van 750 meter) maakt deze plek uitermate geschikt voor de beoogde doelgroep. Nieuwe bewoners van de blokken A en B kunnen gebruik maken van de fietsenstalling die gesitueerd wordt op het binnenterrein tussen deze blokken.

Er is in kaart gebracht wat de huidige parkeerbehoefte is, vanuit de huidige huurders. De CROW-normen volgens komen we op een totale maximale parkeerbehoefte van 237 plaatsen. Het terrein heeft 365 parkeerplaatsen. Er is daarmee geen aanleiding om extra plaatsen aan te leggen.



4 Beleid en regelgeving

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

4.1 Rijksbeleid en Rijksregels

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020, geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, daarbij moet gedacht worden aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu.

In zijn totaliteit kent de NOVI in totaal 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgeving-inclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

Toetsing

De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van 48 woningen net ten westen van het centrum van Hengelo. De ontwikkeling vindt plaats op een deel van het Hazemeijer terrein. Met de ontwikkeling wordt ingespeeld op een concrete woonbehoefte en wordt een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu bewerkstelligd. De ontwikkeling voorziet in gasloze woningen waarbij in voldoende mate rekening wordt gehouden met klimaatadaptatie door de aanleg van voorzieningen voor de waterhuishouding. Zoals hierboven is aangegeven, vindt er groencompensatie plaats voor de

voetafdruk van de woonblokken. Het voetafdruk van de nieuwe woonblokken bedragen gezamenlijk 620m². De groencompensatie is 620 m² en wordt voorgesteld op twee plekken, namelijk het binnenterrein tussen blok A en blok B en de ruimte tussen blok B en gebouw B04.

Het woningbouwproject vindt plaats in bestaand stedelijk gebied, wat een passende functie is op deze locatie. Geconcludeerd wordt dat het voornemen aansluit bij de prioriteiten en afwegingsprincipes zoals verwoord in de NOVI.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), de voorloper van de NOVI, 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. De ladder is als onderdeel van de Omgevingswet opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Artikel 5.129g, lid 2 Bkl luidt als volgt:

Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en*
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.*

Op grond van artikel 5.129g, lid 1 Bkl wordt een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd:

De ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

4.1.2.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Op grond van het omgevingsplan van rechtswege geldt dat de bouw van woningen niet is toegestaan. Dit gedeelte van het plan is dan ook te zien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De maatschappelijke en sportfuncties zijn bestaande stedelijke voorzieningen die een kwaliteitsimpuls krijgen. Gelet op het aandeel wonen in de totale ontwikkeling, wordt de gehele ontwikkeling gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

4.1.2.2 Beschrijving van de behoefte

De onderbouwing van een Bopa moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de onderbouwing een beschrijving van de behoefte te bevatten. Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit). De uitkomst van de beoordeling van de behoefte moet in de onderbouwing worden vermeld. De gemeenten in Overijssel hebben in het kader van de Regionale Woningbouw Programmering (RWP) met elkaar en met de provincie

afspraken gemaakt over het te realiseren woningbouwprogramma. Uitgangspunt is dat gemeenten bouwen voor de eigen behoefte. Met behulp van de Primos-prognose is deze behoefte in beeld gebracht.

Gemeenten hebben vervolgens in beeld gebracht hoeveel woningen er zijn vastgelegd in 'harde plannen' en of deze plannen aansluiten bij de vraag. Woningen die mogelijk zijn op grond van uitwerkingsplannen worden gezien als 'harde plannen'. Wanneer gemeenten nieuwe plannen willen toevoegen, dan kan dat alleen als er ruimte is in het programma. Het kan dus nodig zijn om te deprogrammeren.

Alle te realiseren tijdelijke woningen op het Hazemeijerterrein zijn als harde plancapaciteit meegerekend in het woningbouwprogramma voor de gemeente Hengelo. De ontwikkeling past daarmee binnen de afspraken die zijn gemaakt in het kader van het RWP en zoals uit paragraaf 4.4.2 blijkt is het plan zowel qua woningbouwaantallen als doelgroepen in overstemming met het gemeentelijk woonbeleid. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat er sprake is van een behoefte aan de woningbouw die het plan woningbouw Hazemeijerterrein mogelijk maakt.

4.1.2.3 Stedelijk gebied

In bijlage 1 bij artikel 1.1 van het Bkl is een nadere omschrijving van het begrip 'stedelijk gebied' vastgelegd. Als stedelijk gebied wordt aangemerkt: *'op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen'.*

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. De kwalificatie stedelijk gebied hangt af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving. Gelet op de functies in en om het gebied is er sprake van een '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 stedelijk gebied.

4.1.2.4 Behoefte

Het woonbeleid van de gemeente is vastgelegd in de Woonvisie waaraan nieuwe woningbouwinitiatieven aan worden getoetst. De gemeenteraad van Hengelo heeft op 22 november 2016 de Woonvisie Hengelo 2016-2026 vastgesteld. Aanvullend op de Woonvisie is de Woonagenda 2021-2030 vastgesteld. Hierin is de ambitie onderbouwd en vastgelegd om 3000 tot 4500 woningen toe te voegen in Hengelo, waarvan 25% sociale huurwoningen zijn. In de Woondeal Twente, die eind 2022 is vastgesteld, is een hoge woningbouwambitie uitgesproken van minimaal 14.100 tot 20.000 woningen in Twente. De gewenste verdeling is daarbij 30-40-30: 30% sociale huur, 40% middenhuur of betaalbare koop en 30% in het dure segment.

Hengelo kent een aanzienlijke binnenstedelijke opgave, met name gericht op de binnenstad en Hart van Zuid (Hart van Hengelo). Deze opgave is nog niet volledig vertaald in het woningbouwprogramma van de gemeente. Buiten Hart van Hengelo is er met name behoefte aan (betaalbare) grondgebonden woningen in een lagere dichtheid. De beoogde huisvesting voor statushouders en spoedzoekers is urgent en past goed op de Hazemeijerterrein.

4.1.2.5 Conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat er sprake is van een behoefte en de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee voldoet het voornemen aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.1.3 Nationaal Water Programma 2022-2027

Nederland heeft te maken met grote wateropgaven die bovendien in de toekomst steeds groter en complexer worden. Dit komt door een aantal samenhangende uitdagingen: klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging, biodiversiteitsverlies en ruimtedruk. In de uitvoering ligt bovendien een grote opgave om verouderde infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand te houden en waar nodig te vervangen of te renoveren.

De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofddambities van het Nationaal Water Programma (NWP):

- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk. Het bodem- en watersysteem stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen. Om deze randvoorwaarden ook juridisch te laten doorwerken zijn inhoudelijke kaders nodig voor de inrichting en gebruik van wateren alsook voor ruimtelijke inrichting, landgebruik en de wijze van bouwen.

In Nederland komen veel opgaven voor de leefomgeving bij elkaar op een klein oppervlak. Niet alles kan, soms moeten keuzes worden gemaakt. Daarvoor zijn in het NWP een aantal afwegingsprincipes voor het waterbeleid en -beheer opgenomen.

Er dient voor onderhavige ontwikkeling een watertoets te worden uitgevoerd, zie paragraaf 5.1. Hierbij is rekening gehouden met de afwegingsprincipes voor het waterbeleid en -beheer.

4.1.4 Erfgoed

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 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 is overgegaan naar de Omgevingswet. Op grond van artikel 5.130 van het Bkl moet in het omgevingsplan rekening gehouden worden met het belang van de archeologische

monumentenzorg. In het omgevingsplan van rechtswege is het gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologie verwerkt en geldt voor het projectgebied de verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Er dient voor onderhavige ontwikkeling een archeologische onderzoek (bureau- en veldonderzoek) te worden verricht, zie paragraaf 5.5. Hierdoor wordt voldaan aan de eisen uit de Erfgoedwet en het Bkl.

4.1.5 Conclusie

Samengevat kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met het nationaal beleid en er geen strijd is met de nationale belangen.

4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

4.2.1 Provinciale omgevingsvisie en -verordening

De Omgevingsvisie Overijssel bevat de provinciale visie op de fysieke leefruimte in Overijssel, hoe zij - samen met de partners - vorm en kleur willen geven aan die ruimte en hoe de provincie zich daar de komende jaren voor inzet. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, sociale kwaliteit en gezondheid zijn daarbij de leidende principes of 'rode draden'.

In de Omgevingsvisie benoemt de provincie de onderwerpen die de provincie op dit moment tot haar belang rekent. Per thema is nader uitgewerkt wat de provinciale ambities zijn. In paragraaf 4.2 van de Omgevingsvisie zijn de provinciale ambities op hoofdlijnen samengevat.

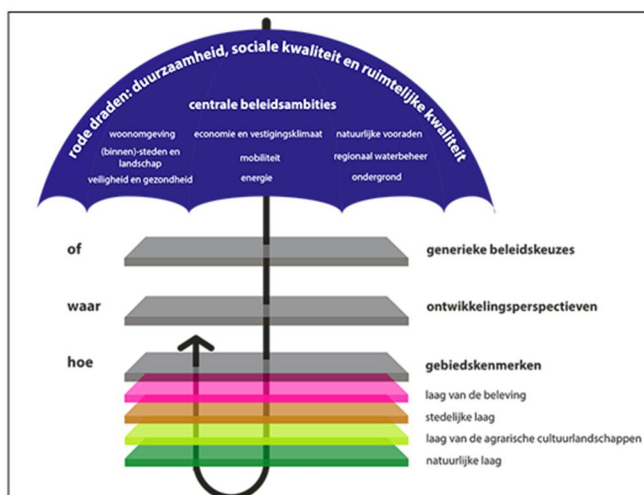
In de Omgevingsvisie heeft de provincie het instrumentarium aangewezen waarmee zij aan de ene kant ruimte bieden aan de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel en tegelijkertijd de kwaliteit van het Overijssels landschap versterken. Instrumentarium waarmee de provincie haar ambities realiseert en waarmee tegelijk partners ruimte houden hun eigen doelen te realiseren.

De Omgevingsverordening richt zich - net zo breed als de Omgevingsvisie Overijssel - op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Dit betekent dat regels worden gesteld op het gebied van de ruimtelijke ordening, infrastructuur, watersystemen, water, bodem, landschappen, natuur en cultureel erfgoed. Daarmee geeft de provincie invulling aan de opdracht van artikel 2.6 van de Omgevingswet om één omgevingsverordening vast te stellen met daarin alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving in Overijssel.

De Omgevingsverordening bevat de instructies van Provinciale Staten (PS) gericht aan gemeenteraden om de inhoud van en de toelichting op gemeentelijke omgevingsplannen in overeenstemming te brengen met de inhoud van de verordening. Ook bevat de verordening de instructie dat bij een Bopa rekening gehouden moet worden met de provinciale belangen. Provinciale Staten kunnen een termijn stellen waarbinnen de instructie moet zijn opgevolgd. Ook kunnen zij bij regels aangeven in welke gevallen daarvan kan worden afgeweken en onder welke voorwaarden.

4.2.2 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** centraal.



Figuur 1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Of - generieke beleidskeuzes

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

Normstellend: randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden

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

Waar – ontwikkelingsperspectieven

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

Richtinggevend: ruimte voor lokale afweging

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen.

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

Hoe – gebiedskennmerken

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

Norm, richting of inspiratie

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

4.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van Europa, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen.

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

- integraliteit
- toekomstbestendigheid
- concentratiebeleid
- (boven)regionale afstemming
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Integraliteit

De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen.

In deze motivatie behorende bij de omgevingsvergunning wordt de afweging van belangen gemaakt.

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.

In paragraaf 4.1.2 wordt onderbouwd dat er een grote vraag is naar woningen in Hengelo en dat de tijdelijke woningen op het Hazemeijerterrein worden gebouwd passen bij die vraag. Daarbij worden de woningen in een groene setting gebouwd waarbij ook wordt voorzien in voldoende waterberging. Hierdoor wordt rekening gehouden met o.a. de klimaatveranderingen en brengt het plan de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar.

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 Cleantech regio (Deventer). Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. Daar wordt bij dit project aan 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. De gemeentelijke woonvisie en het woningbouwprogramma – die de onderbouwing vormen van dit project – zijn afgestemd met de omliggende gemeenten.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. Vanuit het principe ‘inbreiding gaat voor uitbreiding’ moeten bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling eerst waar mogelijk locaties benut worden binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben.

Bij dit project gaat het om een stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt dus voldaan aan de eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

4.2.2.2 Ontwikkelperspectieven

In de provinciale visie op de ruimte in Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven: drie voor de Groene Omgeving en drie voor de Stedelijke Omgeving. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan **waar** wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Voor de Stedelijke Omgeving zijn de volgende drie ontwikkelingsperspectieven van toepassing, ieder met een eigen accent:

- stedelijke netwerken als motor
- steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus
- hoofdinfrastructuur: vlot en veilig

Voor de ontwikkeling van tijdelijke woningbouw op het Hazemeijer terrein is het ontwikkelingsperspectief ‘Stedelijke netwerken als motor’ van toepassing. Om de stedelijke netwerken in staat te stellen motor voor de Overijsselse economie en cultuur te zijn, biedt de provincie ruimte aan bedrijvigheid en versterking van de grootstedelijke cultuur, die product- en marktontwikkeling en het ondernemings- en vestigingsklimaat stimuleert. Aanwezige dynamiek en lokale energie moeten we zien te benutten om de verscheidenheid in identiteit en kenmerken van de stedelijke netwerken en de steden daarbinnen te versterken. Dit laatste bijvoorbeeld door hoogwaardige woon-, werk- en mixmilieus te bieden in stadscentra, oude wijken, stadskwartieren, campussen, tuindorpen, nieuwbouwwijken en villawijken. Groen vervult hierbij een belangrijke rol.

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.

De beoogde woonfunctie op het Hazemeijerterrein past binnen dit perspectief. Het terrein is een oud industrieterrein in transformatie. Daartoe zijn al enkele functies (werk, horeca, cultuur) toegevoegd. Een woonfunctie, juist voor de beoogde doelgroepen, past goed in deze transformatie en versterkt dit.

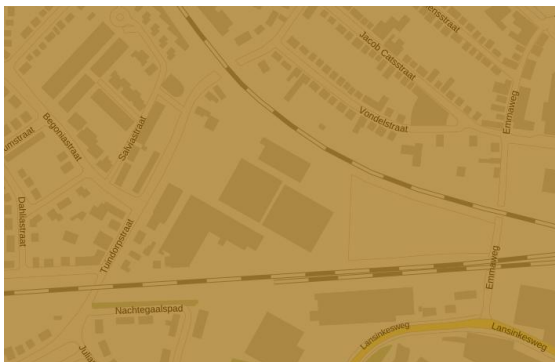
4.2.2.3 *Gebiedskenmerken*

Nieuwe ruimtelijke opgaven wil de provincie verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. De gebiedskenmerken worden onderscheiden in vier lagen:

- de natuurlijke laag
- de laag van het agrarisch cultuurlandschap
- de stedelijke laag
- de laag van de beleving

Natuurlijke laag

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.



Figuur x 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.

Stedelijke laag

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.



Figuur 2 Laag van de stedelijke laag: Bebouwingsschil 1900-1955

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadswijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met een eigen karakter.

De wijken worden door elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken.

De schil is op te delen in wijken met individuele panden, gekenmerkt door veel variatie in bebouwing en veel (individueel en openbaar) groen. De wijken op basis van de fabrieksdorp-/tuindorp-principes zijn juist herkenbaar aan een hechte stedenbouwkundige en architectonische eenheid op basis van collectieve principes.

De stadsassen doorkruisen deze bebouwingsschil veelal en vormen belangrijke verbindingssassen tussen de stedelijke centra, stationsgebieden en het hoofdinfrastructuurnetwerk rond de steden.

Voorliggend plan betreft een ontwikkeling in een bestaande bebouwde omgeving. De ontwikkeling draagt bij aan het toevoegen van sociale huurwoningen in de directe nabijheid van het centrum,

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

4.2.3 Instructieregels provincie (omgevingsverordening)

In de omgevingsverordening Overijssel zijn de provinciale instructieregels opgenomen waar gemeenten rekening mee moeten houden bij planvorming. Voor de woningbouwontwikkeling op het Hazemeijer terrein zijn de volgende instructieregels van toepassing:

- de Overijsselse Ladder voor duurzame verstedelijking (afdeling 4.2 omgevingsverordening)
- ruimtelijke kwaliteit (afdeling 4.3 omgevingsverordening)
- sturen op water en bodem (afdeling 4.4 omgevingsverordening)
- woningbouw (paragraaf 4.5.1 omgevingsverordening)

Afdeling 4.2 Overijsselse Ladder voor duurzame verstedelijking

Deze afdeling stelt voor de provinciale doelstellingen voor ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit, aanvullende eisen op de ladder voor duurzame verstedelijking en is gericht op:

- concentratie van stedelijke functies in kernen
- het bevorderen van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik
- toekomstbestendigheid.

In paragraaf 4.2.2.1 van deze motivatie wordt ingegaan op deze onderwerpen. Daarbij is geconcludeerd dat voldaan wordt aan het provinciaal beleid.

Afdeling 4.3 Ruimtelijke kwaliteit

Deze paragraaf is gericht op het versterken van ruimtelijke kwaliteit door het toepassen van de OF-, WAAR- en HOE-benadering volgens het uitvoeringsmodel van de omgevingsvisie Overijssel. In omgevingsplannen en met Bopa's worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de ruimtelijke kwaliteit versterken.

In de paragrafen 4.2.2.2 en 4.2.2.3 wordt ingegaan op deze onderwerpen. Daarbij is geconcludeerd dat voldaan wordt aan het provinciaal beleid.

Afdeling 4.4 Sturen op water en bodem

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt als onderbouwd is dat deze ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en het versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem.

In paragrafen 3.5 en 3.6 wordt aangegeven hoe de woningbouw wordt ingepast in het landschap en welke maatregelen genomen worden qua waterberging en –systeem. Hiermee wordt invulling gegeven aan de eis dat er sprake moet zijn van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem.

Paragraaf 4.5.1 Woningbouw

Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.

Met de voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in een actuele behoefte zoals geformuleerd in de ambities op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Bij de toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in paragraaf 4.1.2 is reeds uitgebreid op de behoefte ingegaan. In paragraaf 4.4.2 wordt verder ingegaan op de woonafspraken die zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken.

4.2.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de woningbouwontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale omgevingsvisie en de instructies uit de provinciale omgevingsverordening Overijssel.

4.3 Beleid waterschap

4.3.1 Watervisie 2050

Het Waterschap Vechtstromen ziet drie grote wateropgaven waar het waterschap zich voor gesteld ziet:

1. droogte en overlast als gevolg van klimaatverandering;
2. waterkwaliteit onder druk;
3. duurzame ontwikkeling.

Het is een opgave waar het waterschap niet alleen in staat. Klimaat, waterkwaliteit en duurzaamheid vormen een belangrijk onderdeel van de Europese Green Deal en een aantal andere (nationale) programma's waarin het waterschap nauw samenwerkt met andere overheden en andere betrokken partijen, waaronder de Deltaplannen Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) en Zoetwater en de Kaderrichtlijn Water (KRW). De meeste van deze programma's hanteren eenzelfde tijdshorizon als de Watervisie 2050. Het waterschap kijkt samen met de in deze programma's betrokken partijen richting 2050 en zet daarbij in op een herontwerp van het hele watersysteem.

Om stappen te zetten richting o.a. het herontwerp van het watersysteem zijn in de Watervisie zeven hoofdlijnen benoemd waarmee het waterschap wil bijdragen aan een klimaatrobuuste en duurzame leefomgeving die voorziet in de behoefte tot wonen, werken en leven. Het waterschap heeft de volgende hoofdlijnen gedefinieerd:

1. het aanpassen van de waterhuishouding op de inrichting en het gebruik van de ruimte bereikt zijn grenzen;
2. het grootste en meest geschikte reservoir om water in te bergen is de bodem;
3. ons water moet, zowel ecologisch als chemisch, van goede kwaliteit zijn. Schoon water is de basis voor een veilige leefomgeving en drager van natuur- en landschapskwaliteit;
4. Waterschap Vechtstromen is een op duurzame ontwikkeling gerichte partner;
5. zuiveringsinstallaties worden knooppunten voor circulair watergebruik en de productie van energie en grondstoffen;
6. regenwater is geen afvalwater, maar een bouwsteen in de ontwikkeling van een robuust watersysteem;
7. een aantrekkelijke leefomgeving, waar genieten van water mag, vergroot het waterbewustzijn.

4.3.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Waterbeheerprogramma is een uitwerking van de hoofdlijnen van het beleid uit de Watervisie. Het beschrijft hoe het waterschap de komende zes jaar werkt aan het realiseren van het gewenste waterbeheersysteem. Het programma geeft aan welke maatregelen en voorziening daarvoor getroffen worden. De opgaven zijn samengevat in de thema's klimaat, waterkwaliteit, duurzaamheid en vergroten waterbewustzijn.

Klimaat

De ambitie van het waterschap is om te komen tot een klimaatrobuust watersysteem in 2050: een systeem dat zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht tegen een stootje kan en goed is toegerust op veranderingen en grotere weersextremen. Voor de komende zes jaren zijn de volgende doelen gesteld:

- we streven naar de juist gedoseerde hoeveelheid water voor menselijke activiteiten, landbouw en natuur;
- we dragen zorg voor de opvang van extra neerslag;
- we bepalen ons beleid voor het omgaan met droogte en hoosbuien;
- we gaan in dialoog met gebiedspartners over de vraag welke gevolgen van watertekort en droogte acceptabel zijn en welke niet.

Waterkwaliteit

Een goede waterkwaliteit, zowel ecologisch als chemisch, is een basisvoorwaarde voor een veilige, gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. Schoon en ecologisch gezond water is belangrijk voor de landbouw, natuur en recreatie. Ten aanzien van waterkwaliteit zijn de volgende doelen gesteld:

- uiterlijk in 2027 hebben we de maatregelen uitgevoerd die nodig zijn voor het verbeteren van de biologische kwaliteit van onze wateren die onder de KRW vallen. Deze maatregelen worden uitgevoerd in samenhang met andere opgaven (bijvoorbeeld water sparen of werken aan robuuste watersystemen). Zo realiseren we een duurzame bescherming van aquatische ecosystemen conform de doelstellingen van de KRW;
- voor beken in gebieden met als hoofdfunctie landbouw realiseren we aangepast beheer, om zo te zorgen voor een verbetering van de biodiversiteit in algemene zin;
- waardevolle kleine wateren hebben doelen voor ecologische en chemische kwaliteit, zoals beschreven in de factsheets. Ook staat beschreven hoe achteruitgang voorkomen kan worden en hoe de kwaliteit kan verbeteren. We evalueren de beschermingsdoelen via analyse van de monitoring;
- het versterken van de biodiversiteit door aangepast beheer en/of blauwe diensten;
- we voldoen aan de KRW-norm voor al het oppervlaktewater voor prioritaire stoffen, zodat een goede chemische toestand van het water wordt bereikt;
- we voldoen in de KRW-waterlichamen en de waardevolle kleine wateren aan de KRW-doelen voor nutriënten, zuurstof, zuurgraad, doorzicht, chloride en temperatuur, nodig om gewenste ecologische kwaliteit kunnen realiseren;
- we werken voor de overige wateren aan het bereiken van de fysisch-chemische toestand passend bij ecologisch gezond water (conform de basisvariant uit de 'STOWA-Handleiding afleiden doelen overig water', STOWA rapport 2013-20) en de referentiewaarden STOWA-rapporten 2013-14, 2018-49 en 2018-50. Op verzoek bepalen we in het stedelijk gebied in overleg met de gemeente streefbeeld als uitgangspunt voor het beheer;
- we voldoen aan de normen voor overige stoffen zodat toxische effecten het ecologisch functioneren niet in de weg hoeven te staan;
- we voorkomen dreigende problemen en achteruitgang van de waterkwaliteit op basis van het voorzorgsprincipe.

Duurzaamheid

Werken aan duurzaamheid is geen kerntaak van het waterschap, maar het waterschap vindt het wel belangrijk om maatschappelijke doelen dichterbij te brengen en innovaties op dit gebied te bevorderen. Het waterschap werkt dagelijks aan een aantrekkelijke leefomgeving. Aandacht voor duurzaamheid is daarbij al veel langer vanzelfsprekend. Binnen het thema duurzaamheid staan drie onderwerpen de komende jaren hoog op de beleidsagenda:

1. vergroening: aandacht voor biodiversiteit en ecologie;
2. CO₂-neutraliteit: het verminderen van de uitstoot van broeikasgassen;
3. omslag naar circulair werken: om kostbare grondstoffen te sparen en afval te voorkomen

4.3.3 Conclusie

Bij het ontwerp van de nieuwe tijdelijke woningen is rekening gehouden met water. Het waterschap wordt betrokken bij het ontwerp van het watersysteem en daarbij is rekening gehouden met de uitgangspunten van de Watervisie 2050 en het Waterbeheerprogramma 2022-2027.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Hengelo 2030 (2007)

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

- Versterking van de economische structuur;
- Een binnenstad voor ontmoetingen;
- De sociale opgave;
- Het landschap de stad in;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de tijdelijke realisatie van 48 woningen en vindt plaats in binnenstedelijk gebied. Het plangebied ligt op een deel van het Hazemeijerterrein. De te realiseren woningen vormen een eigen eenheid en worden duurzaam ontwikkeld.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de Structuurvisie Hengelo 2030.

4.4.2 Woonvisie gemeente Hengelo 2016-2026

Het woonbeleid van de gemeente is vastgelegd in de Woonvisie en vormt het afwegingskader voor nieuwe initiatieven. De gemeenteraad van Hengelo heeft op 22 november 2016 de woonvisie Hengelo 2016-2026 vastgesteld.

WOONVISIE Hengelo

"Goed wonen in het hart van Twente"

Dit is een Woonvisie op hoofdlijnen. We kiezen er bewust voor het niet riet tot achter de komma te formuleren, omdat we per situatie ruimte willen bieden aan de creativiteit van onze inwoners en omdat we ruimte willen maken voor maatwerkoplossingen. De toekomst laat zich niet voorspellen. Daarom blijft deze woonvisie een richtlijn. Een richtlijn die we samen hebben opgesteld met Wijkteams, clubs, betrokken partners en inwoners.

Pijlers onder de Woonvisie 2016-2026

- Samenwerken met partners in de stad
- Verbinding met en tussen inwoners
- Goed wonen in het hart van Twente
- Op hoofdlijnen, met ruimte voor creativiteit

Details over de pijlers:

- Samenwerken met partners in de stad:** De lokale woonmarkt wordt bijgevoegd aan de lokale markt. Dit betekent dat Wijkteams en inwoners meer in beeld komen. Naast Wijkteams en inwoners wordt ook met de huiseigenaren met andere inwoners. De huiseigenaren met andere inwoners. De huiseigenaren met andere inwoners.
- Verbinding met en tussen inwoners:** De lokale woonmarkt wordt bijgevoegd aan de lokale markt. Dit betekent dat Wijkteams en inwoners meer in beeld komen. Naast Wijkteams en inwoners wordt ook met de huiseigenaren met andere inwoners. De huiseigenaren met andere inwoners.
- Goed wonen in het hart van Twente:** De lokale woonmarkt wordt bijgevoegd aan de lokale markt. Dit betekent dat Wijkteams en inwoners meer in beeld komen. Naast Wijkteams en inwoners wordt ook met de huiseigenaren met andere inwoners. De huiseigenaren met andere inwoners.
- Op hoofdlijnen, met ruimte voor creativiteit:** De lokale woonmarkt wordt bijgevoegd aan de lokale markt. Dit betekent dat Wijkteams en inwoners meer in beeld komen. Naast Wijkteams en inwoners wordt ook met de huiseigenaren met andere inwoners. De huiseigenaren met andere inwoners.

Woonvisie 2016-2026

In deze woonvisie maken we ruim baan voor initiatieven uit de samenleving. Dit geldt op verschillende manieren:

- We maken regelgeving ruimte in bestemmingsplannen;
- We stimuleren en faciliteren particulier-opdrachtgeverschap (PO), collectief-particulier opdrachtgeverschap (CPO) en mede-opdrachtgeverschap (MO);
- We nemen bodemende regels die initiatieven dwarszetten weg;
- We stimuleren participatie en integrale van bewoners;
- We stimuleren de openbare ruimte of met onze inwoners. We bepalen samen welk werk wordt gedaan in de wijk.

Factoren van invloed

- Tijd van gestuurd is voorbij, maar geen krimpgebied;
- Bestaande bestemmingsplannen (verpand, ontgint en huishoudingsvoorziening);
- Een uitbreiding naar behoud;
- Ruimtelijk herontwikkelen na de crisis;
- Middelen beschikbaar zijn voor de realisatie.

Woning	Aantal woningen (2016-2026)	Aantal woningen (2016-2026)	Aantal woningen (2016-2026)	Aantal woningen (2016-2026)	Totaal aantal woningen	Percentage woningen (2016-2026)	Percentage woningen (2016-2026)	Percentage woningen (2016-2026)
Hengelo	31.000	31.000	31.000	31.000	31.000	100%	100%	100%

Aanvullend op de Woonvisie is de Woonagenda 2021-2030 vastgesteld. Hierin is de ambitie onderbouwd en vastgelegd om 3000 tot 4500 woningen toe te voegen in Hengelo, waarvan 25% sociale huurwoningen zijn. In de Woondeal Twente, die eind 2022 is vastgesteld, is een hoge woningbouwambitie uitgesproken van minimaal 14.100 tot 20.000 woningen in Twente. De gewenste verdeling is daarbij 30-40-30: 30% sociale huur, 40% middenhuur of betaalbare koop en 30% in het dure segment.

Het Woningbouwprogramma, dat in beginsel iedere twee jaar door het college van burgemeester en wethouders wordt vastgesteld, is een 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. Hengelo kent een aanzienlijke binnenstedelijke opgave, met name gericht op de binnenstad en Hart van Zuid (Hart van Hengelo). Deze opgave is nog niet volledig vertaald in het woningbouwprogramma van de gemeente. Buiten Hart van Hengelo, is er met name behoefte aan (betaalbare) grondgebonden woningen in een lagere dichtheid.

Woningbouwprogramma

Het onderhavige project voorziet in 48 woningen in het betaalbare segment. Door de (geringe) omvang van de woningen voorziet het in een toevoeging aan het bestaande bestand. Bovendien betreft het flexwoningen die over 10 jaar zo nodig herplaatst kunnen worden.

4.4.3 Nota Archeologie 2010

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

De Erfgoedwet introduceert in de archeologie het beginsel van ‘de verstoorder betaalt’. De kwaliteit van uitvoerende archeologische werkzaamheden is geregeld door een vergunningstelsel. Uitgangspunt van de Wamz 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 omgevingsvergunningen 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 invulling aan te geven. Het voorkomt een reeks dure ad hoc beslissingen en vervelende verrassingen tijdens geplande bodemingrepen.

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

Archeologische beleids- en verwachtingenkaart 2018

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

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

Over de wijze waarop in voorliggende Bopa wordt omgegaan met het aspect archeologie wordt verwezen naar paragraaf 5.5.

4.4.4 Erfgoedverordening

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.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Erfgoedverordening onderdeel geworden van het omgevingsplan van rechtswege. Voor zover de Erfgoedverordening niet in strijd is met een bestemmingsplan dat ook onderdeel is geworden van het omgevingsplan van rechtswege, blijft de verordening van kracht.

In paragraaf 5.5 wordt ingegaan op het archeologisch onderzoek dat is uitgevoerd.

4.4.5 Groenplan Hengelo 2015

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

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

In hoofdstuk 3 van deze motivering is ingegaan op de gewenste ontwikkeling. Het plangebied is gelegen buiten de hoofdgroenstructuur.

4.4.6 Programma Water en Rioleringsplan 2023-2027

In de Wet milieubeheer is een wettelijke verplichting vastgelegd dat de gemeente een gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) moet vaststellen. Deze verplichting gold totdat de Omgevingswet op 1 januari 2024 is ingevoerd. Vooruitlopend op de Omgevingswet en in overeenstemming met deze wet is het Programma Water en Rioleringsplan 2023-2027 (PWR) opgesteld. Het programma volgt het huidige verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2018-2022 op.

Binnen de gemeente Hengelo ligt een goed werkend systeem om (afval)water in te zamelen en te verwerken. Dit vormt een belangrijke basis voor alle werkzaamheden van de gemeente met betrekking tot water. Deze basis wil de gemeente op orde houden en waar mogelijk verbeteren. Hierbij wordt rekening gehouden met de volgende zorgplichten:

- het stedelijk afvalwater inzamelen en transporteren naar een RWZI of overnamepunt
- het overtollig hemelwater inzamelen en lokaal verwerken of afvoeren naar een geschikte locatie
- beperken van de nadelige gevolgen van grondwater

Door invulling te geven aan de zorgplichten stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater streeft de gemeente een aantal doelen en ambities na. Ook voor oppervlaktewater en drinkwater zijn in het programma doelen en ambities geformuleerd.

Afvalwater

Het belangrijkste doel van de afvalwaterzorg is het waarborgen van de volksgezondheid. Gezondheid staat op nummer één en blijft daar ook staan. De rioleringszorg blijft hier een grote bijdrage aan leveren. Voor de gemeentelijke afvalwaterzorgplicht hanteert de gemeente de onderstaande doelen:

- doelmatige inzameling en transport van stedelijk afvalwater.
- voorkomen van ongewenste emissies/gezondheidsrisico's en beperken overlast voor de omgeving.

Hemelwater

Het belangrijkste doel van de hemelwaterzorg is het beschermen van de fysieke leefomgeving en daarmee bijdragen aan een goede omgevingskwaliteit. Schade door wateroverlast moet zoveel

mogelijk worden voorkomen. Voor de gemeentelijke hemelwaterzorgplicht hanteert de gemeente de onderstaande doelen:

- Doelmatige inzameling en verwerking van hemelwater.
- Beperken van het risico op wateroverlast.
- Beperken van de milieubelasting op bodem en oppervlaktewater.
- Bijdragen aan klimaatadaptatie.

Grondwater

De strategische doelstelling voor de lange termijn (2050) is:

De gemeente Hengelo streeft in haar gebied een grondwaterstand na, welke geen structurele nadelige gevolgen veroorzaakt bij bewoners en bedrijven.

Dit wil de gemeente bereiken door:

1. De structurele nadelige gevolgen door grondwaterstanden op doelmatige wijze te bestrijden.
2. Zoveel mogelijk voorkomen dat toekomstige structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand gaan ontstaan voor bebouwing, infrastructuur en groen.
3. Een aanspreekpunt te zijn voor haar burgers en bedrijven met vragen over grondwater en grondwaterproblemen.

Onderstaande voorkeursvolgorde streeft de gemeente na om structureel nadelige gevolgen tegen te gaan bij bestaande bouw of te voorkomen bij nieuwbouw:

1. Ophogen van het maaiveld met goed doorlatende grond.
2. Het aanleggen van extra oppervlaktewater.
3. Het treffen van bodemkundige maatregelen (grondverbetering).
4. Het aanleggen van grondwater technische maatregelen (drainage).

Oppervlaktewater

Hoewel oppervlaktewater niet tot de gemeentelijke zorgplichten behoort, kunnen het oppervlaktewatersysteem en het rioolstelsel niet langer worden beschouwd als twee gescheiden systemen. Beide systemen zijn aan elkaar verbonden en hebben invloed op elkaars functioneren. In de praktijk komen dan ook situaties voor, waar hoge waterstanden in het oppervlaktewater zorgen dat hemelwater vanuit de riolering onvoldoende afgevoerd kan worden. Doordat warme en droge dagen steeds vaker voorkomen, wordt de kans op waterkwaliteitsproblemen in stilstaand water bovendien steeds groter.

Voor oppervlaktewater hanteert de gemeente de onderstaande doelen:

- Borgen bergings- en ontwateringsfunctie van het stedelijk oppervlaktewater in eigendom van de gemeente, voor zover het een hemelwaterafvoerende functie heeft.
- Bijdragen aan het verhogen van de waterbeleving.
- Bijdragen aan klimaatadaptatie

De uitgangspunten van het programma, zijn meegenomen bij de uitwerking van het waterhuishoudkundig plan. In paragraaf 5.1 wordt hier nader op ingegaan.

4.4.7 Mobiliteitsplan 2040: Hengelo in beweging!

Mobiliteitsplan van de toekomst: veilig, bereikbaar, leefbaar én duurzaam

Hengelo is een aantrekkelijke stad om in te wonen en te werken. Hengelo is volop in ontwikkeling. Daarbij staan we voor verschillende uitdagingen. We willen een aantrekkelijke stad en regio blijven. Zonder een actief mobiliteitsbeleid voorzien we een toenemend aantal knelpunten op het gebied van leefbaarheid en verkeersveiligheid. In het Mobiliteitsplan 2040 'Heel Hengelo in Beweging' staat omschreven hoe wordt omgegaan met de ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit en bereikbaarheid in Hengelo.

Nieuwe kansen en uitdagingen

De bereikbaarheid van onze stad en economie zijn van belang. We zien nieuwe kansen en uitdagingen op ons afkomen, waar we nieuw beleid voor willen opstellen. Denk bijvoorbeeld aan de opkomst van deelmobiliteit, e-bikes, pakketbezorging en verduurzaming. Om dit in goede banen te leiden en om groei mogelijk te maken, maar ook om de leefbaarheid, verkeersveiligheid en bereikbaarheid in de toekomst goed te houden, moeten er keuzes gemaakt worden.

Stimuleren fietsen en openbaar vervoer in de stad

Hengelo moet bereikbaar blijven voor iedereen. Duurzame vervoerswijzen (fiets, openbaar vervoer of deelmobiliteit) vragen minder ruimte. Daardoor aantrekkelijk om op in te zetten in de ruimte die we hebben. Het verbeteren van de stedelijke én regionale fietsverbindingen, het openbaar vervoer én deelmobiliteit zijn dan ook belangrijke onderdelen in het plan. Zo willen we investeren in onder andere de fietsroutes naar Beckum, Oldenzaal, Delden en Deurningen. Daarnaast zetten we in op mobiliteitshubs, dat zijn plekken waar deelauto's, deelfietsen of andere vormen van vervoer zijn te vinden. Regionaal willen we verder investeren in een snelle en goede verbinding met Enschede en andere regio's zoals Zwolle en Münster.

Verkeersveiligheid belangrijk aandachtspunt

In een stad die steeds drukker wordt, is aandacht voor verkeersveiligheid heel belangrijk. Dat doen we door een veilige inrichting van de weg. Doel in het mobiliteitsplan is dat iedereen veilig van A naar B kan komen en zich daar prettig bij voelt. Daarom gaan we uit van: '30 kilometer per uur waar kan, 50 kilometer per uur waar moet'. Wat dit precies per straat betekent is nu nog niet bekend, dat gaan we onderzoeken. Daarnaast zetten we al jaren in op verkeerseducatie op scholen.

Leefbaar wonen in heel Hengelo

Iedere Hengeloër moet mee kunnen doen in de samenleving. Dat zorgt voor een leefbare stad. Vanuit de toegankelijkheid is er dan ook veel aandacht op de meest kwetsbare verkeersdeelnemers, zoals jonge kinderen, slechtzienden en mensen met een fysieke handicap. We doen dit vanuit het principe van inclusieve bereikbaarheid: maatschappelijke en economische voorzieningen, zoals scholen, ziekenhuizen, wijkcentra, moeten voor iedereen eenvoudig en veilig bereikbaar zijn. En in een aantrekkelijke stad is recreatief groen met een korte wandeling óf op de fiets goed te bereiken.

Wat betreft verkeer is het Hazemeijer terrein goed bereikbaar. Aan de Tuindorpstraat zijn twee bestaande toegangswegen voor zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer. Een belangrijke overweging bij de situering op het voorterrein van Hazemeijer is dat het sociaal wenselijk is dat de nieuwe bewoners naadloos aansluiten bij de bestaande buurt.

4.4.8 Nota Autoparkeren (2008-2012)

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 voor de schil- en overige (buiten)gebieden rondom het centrum.

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

De Nota Autoparkeren 2008-2012 heeft de volgende doelen:

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

Parkeernormering (motorvoertuigen)

Hengelose parkeernormen behoren ook tot het in december 2008 door de gemeenteraad vastgestelde parkeerbeleid. De parkeernormering is gebaseerd op de parkeerkencijfers zoals deze landelijk zijn uitgegeven door het kennis instituut CROW. De parkeerkencijfers zijn gedifferentieerd naar stedelijkheidsgraad/stadsomvang en stedelijke zone.

Binnen de beschikbare en relatief grote bandbreedte van deze kencijfers is voor de Hengelose situatie een keuze gemaakt voor parkeernormen per stedelijke zone (centrum, schil of rest kom), functie en aandeel bezoekers. Voor veel functies is binnen die totale bandbreedte de gemiddelde waarde genomen van de CROW parkeerkencijfers en, na de benodigde parkeeronderzoeken, tot Hengelose norm verheven.

Parapluplan Parkeren Hengelo

Met de vaststelling van het parapluplan Parkeren Hengelo in 2018 is de toepassing van de parkeernormen bij ontwikkelingen geborgd. Voor de woningbouwontwikkeling op het Hazemeijerterrein geldt ook dat voldaan moet worden aan de eis van voldoende parkeerplaatsen voor de nieuwe ontwikkeling.

Parkeernormen Binnenstad en Hart van Zuid

Op 29 september 2021 heeft de gemeenteraad de Parkeernormennota 2021 Binnenstad – Hart van Zuid vastgesteld. Dit beleid is tot stand gekomen omdat voor twee gebieden (de binnenstad en Hart van Zuid – ten noorden van Esrein) passende en adequate parkeernormen voor nieuwe woningbouw noodzakelijk waren. De nieuwe parkeernormen wijken af van de parkeernormen die in de overige bestaande woonwijken gelden. Belangrijk bij de keuze voor de lagere parkeernormen in deze gebieden is de centrale ligging van de ontwikkelgebieden, de aansluiting van de parkeerbehoefte bij de beoogde doelgroepen die in de binnenstad en Hart van Zuid komen te wonen en het feit dat het gemiddelde autobezit per huishouden al lager ligt dan gemiddeld in Hengelo.

In tabel 1 van de beleidsnota Parkeernormen Binnenstad en Hart van Zuid wordt een parkeernorm van 0,5 genoemd voor tiny houses. Dat geeft een parkeerbehoefte van 24. Er is in kaart gebracht wat de huidige parkeerbehoefte is, vanuit de huidige huurders. De CROW-normen volgend komen we op

een totale maximale parkeerbehoefte van 237 plaatsen. Het terrein heeft 365 parkeerplaatsen. Er is daarmee geen aanleiding om extra plaatsen aan te leggen.

4.4.9 Welstandsnota en beeldkwaliteitsplan

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) 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), 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.

Zoals in 3.1 aangegeven, passen de geïndustrialiseerde gebouwen in het rationele en systematische opzet van Hazemeijer en liggen ze in lijn met de karakteristiek van andere gebouwen op Hazemeijer die ook volgens een systematische structuur zijn opgezet. Bovendien betekent geïndustrialiseerd modulair bouwen ook circulair en demontabel bouwen, waardoor deze constructies elders een nieuw leven kunnen krijgen. Ook in 3.1 aangegeven worden de kopgevels van de blokken en de aangrenzende zones in een latere fase, en in afstemming met Gemeente/Welbions/Omgeving in co-creatie en participatie vorm nader vormgegeven.

4.4.10 Gemeentelijke Nota Geluid (2015)

De doelstellingen van het gemeentelijke geluidbeleid zijn:

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

De nota geluid geeft aan hoe de gemeente Hengelo dit gestructureerd, volgens een vaste systematiek, wil aanpakken. Er is een gebiedsgerichte benadering. Hiertoe zijn in Hengelo vijf gebiedstypen onderscheiden: 1) Wonen, 2) Binnenstad en winkelgebieden, 3) Industrie en bedrijven, 4) Buitengebied en stadsparken en 5) Verkeerszones. Per gebiedstype zijn geluidambities (ambitiewaarden) en maximaal toegestane waarden (plafondwaarden) vastgelegd.

Geluidsaspecten worden zoveel mogelijk in de initiatieffase van de ruimtelijke planontwikkeling betrokken, waarbij zoveel mogelijk de volgorde wordt aangehouden: eerst bronmaatregelen, dan overdrachtmaatregelen en dan pas maatregelen bij de ontvanger. Dit betekent o.a. dat waar nodig en mogelijk stillere wegdektypen worden toegepast. Als bronmaatregelen en/of overdrachtmaatregelen onvoldoende resultaat hebben, kan geluidbelasting tot maximaal de plafondwaarde voor het betreffende gebiedstype worden toegestaan onder de voorwaarde dat er

sprake is van voldoende (akoestische) compensatie. Het geluidbeleid geeft criteria om te beoordelen welke geluidwerende maatregelen nodig zijn om wel een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.

In paragraaf 6.3 wordt ingegaan op het milieuaspect geluid en worden de resultaten van het akoestisch onderzoek beschreven.

4.4.11 Conclusie

Het plan voldoet aan het voor het gebied geldende beleid.

5 Randvoorwaarden

5.1 Watertoets

De digitale watertoets is ingevuld om te toetsen of de belangen van het Waterschap worden geraakt. Het resultaat is bijgevoegd. Op basis van de check is onderstaande nodig:

1. Normale procedure
2. Er worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd.
3. Het verschil tussen de hoogte van de weg en de bovenzijde van de begane-grondvloer bedraagt minder dan 20 cm.
4. Er zijn kansen voor afkoppelen van bestaand verhard oppervlak.
5. In het plangebied is sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond.

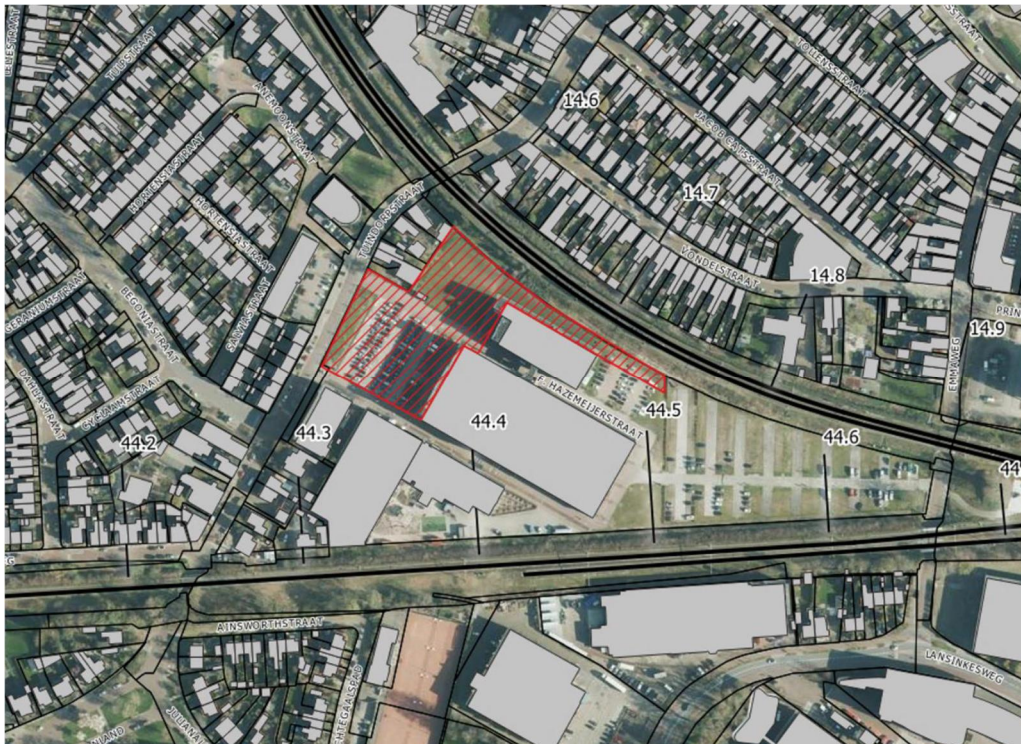
Het waterschap heeft het resultaat ontvangen en gaat op korte termijn overleggen met de gemeente.

5.2 Natuurwetgeving

5.2.1 Wettelijk kader

5.2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

De planlocatie is gelegen aan de Tuindorpstraat in de bebouwde kom van Hengelo. De planlocatie is thans ingericht als parkeerplaats dan wel met gras.. Rondom het perceel zijn woningen en bedrijven gesitueerd. De omgeving heeft een bebouwd karakter.



Voor het uitvoeren van ruimtelijke ontwikkelingen is o.a. Omgevingswet van kracht. Deze wetgeving vervangt de Wet natuurbescherming. In deze wet is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld. Dit onderzoek beperkt zich tot de gebiedsbescherming en de soortenbescherming.

5.2.3 Conclusie

Uit het Natuurwaardenonderzoek is gebleken dat bij het uitvoeren van de geplande werkzaamheden er geen schadelijke handelingen flora & fauna activiteit (soorten) Omgevingswet zullen plaatsvinden. Wel dient er een toetsing uitgevoerd te worden t.a.v. gebiedsbescherming.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand ten opzichte van Natura 2000-gebieden wordt geen verstoring verwacht. Een voortoets Natura 2000 wordt niet noodzakelijk geacht.

Ten aanzien van stikstof wordt er in de aanleg- en nieuwe gebruiksfase mogelijk depositie verwacht. Een Aeries (stikstof) berekening wordt daarom ook geadviseerd.

Natuurnetwerk Nederland

De planlocatie is gelegen buiten het Natuurnetwerk Nederland. Aangezien het plangebied buiten het Natuurnetwerk Overijssel valt wordt het niet noodzakelijk geacht dat een verdere toetsing, in de vorm van ja, mits toets, aan de orde is.

Soortbescherming

Flora

Geen schadelijke handelingen flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet

Vleermuizen

Geen schadelijke handelingen flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet

Zoogdieren

Geen schadelijke handelingen flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet.

Vogels

Geen schadelijke handelingen flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet.

Overige soorten

Geen schadelijke handelingen flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet

Houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt zoals bedoeld in de omgevingswet die vallen onder het onderdeel houtopstanden. Geen herplant- of meldingsplicht.

5.3 Beschermen van de gezondheid

Bij dit project worden geen bijzondere effecten op de gezondheid verwacht.

5.4 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De woningen voldoen aan de BENG en worden gasloos uitgevoerd conform het Bouwbesluit. De blokken zijn circulair en kunnen op termijn worden verplaatst. De bestaande wateropvangcapaciteit blijft ongewijzigd.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Door bureau Laagland Archeologie is bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek verricht. Het onderzoek is uitgevoerd conform de protocollen SIKB KNA 4002 en 4003.

Het bureauonderzoek had tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen. Centraal staat daarbij de vraag of en zo ja welke archeologische resten (complextype, datering, diepteligging en gaafheid) in het plangebied kunnen worden verwacht. Hiertoe zijn landschappelijke, archeologische en historische bronnen geraadpleegd.

plangebied ligt in het Overijssels-Gelders zandgebied. Op de gemeentelijke kaart ligt het plangebied in een zone met dekzandhoogten en -ruggen met een plaggendek. Op het AHN is te zien dat het plangebied zich bevindt tussen een lager gelegen deel ten westen en een hoger gelegen deel ten oosten van het plangebied. Nabij het plangebied komen vermoedelijk zeer oude esontginningen voor. Het bouwland ontginningsblok waarin het plangebied is waarschijnlijk jonger (Nieuwe Tijd).

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat er is sprake van een verstoord pakket van minstens 60 cm dik. Waarschijnlijk reikt de verstoring in het plangebied overwegend tussen de 130 en 170 cm diep gebaseerd op de boringen die succesvol doorgezet zijn tot in de C-horizont (en de 2 boringen die pas op 120 cm -mv gestagneerd zijn). De puinresten in het verstoorde pakket zijn waarschijnlijk afkomstig van de voormalige bedrijfsgebouwen ter plaatse. Resten hiervan (uitbraaksleuven, puinresten van bombardementen, funderingen en dergelijke) kunnen in het plangebied verwacht worden. Er zijn geen oudere archeologische indicatoren of sporen van bodemopbouw waargenomen.

De kans is klein dat het plangebied archeologische sporen bevat, afgezien van (sub)recente resten van bedrijfsgebouwen van het Hazemeijercomplex. Formeel zijn resten van vóór 1950 van archeologische betekenis. De praktische archeologische waarde van deze resten kan echter als laag worden beschouwd. De te verwachten resten zijn vermoedelijk grotendeels van fragmentarische aard en in de directe omgeving staan nog bewaarde bedrijfsgebouwen uit dezelfde periode. Historisch onderzoek is hier waarschijnlijk een betere methode om de voormalige bedrijfsgebouwen in het plangebied in kaart te brengen dan archeologisch onderzoek.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor het aspect archeologie.

6 Fysieke leefomgeving

6.1 Milieubelastende activiteiten

Er vinden geen milieubelastende activiteiten plaats.

6.2 Bodem

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgezet waarvan de uitkomsten binnenkort beschikbaar komen.

6.3 Geluid

Ten behoeve van de ontwikkeling van de tijdelijke woningen is door Alcedo een geluidsonderzoek uitgevoerd. Daarbij is rekening gehouden met twee varianten. Voor één variant ligt de locatie vast (te noemen: vaste locatie), ook kunnen er mogelijk elders op het terrein nog tijdelijke woningen gerealiseerd worden. De ligging van de planlocatie is weergegeven in de volgende figuur.



In dit onderzoek is de ‘vaste locatie’ beschouwd. Hier worden twee gebouwen gerealiseerd met elk 3 bouwlagen. Per gebouw worden 24 appartementen gerealiseerd (8 per laag) met verschillende afmetingen. In de omgeving van het plan liggen wegen en spoorwegen die ervoor zorgen dat het plan wordt belast met geluid. Daarnaast bevindt zich ten zuidoosten van het terrein het (voormalig gezonde) bedrijventerrein Wilderinkshoek en ten noordoosten van het plan het emplacement Hengelo. Het betreft tijdelijke woningbouw voor niet meer dan 10 jaar en hoeft om die reden niet getoetst te worden aan het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (hierna: Bkl). Wel dient aangetoond te worden dat het geluid aanvaardbaar is. Om inzicht te krijgen in de woonkwaliteit wordt, in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, wel analoog aan het Bkl en het gemeentelijk geluidbeleid getoetst.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Het geluid door gemeentewegen bedraagt ten hoogste 55 dB. De standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl wordt bij 12 woningen in blok A met 1 tot 2 dB overschreden. Er wordt wel voldaan aan de ambitiewaarde van 58 dB uit het gemeentelijk geluidbeleid;
- Het geluid door spoorwegen bedraagt ten hoogste 57 dB. De standaardwaarde van 55 dB uit het Bkl wordt bij 2 woningen A met 1 tot 2 dB overschreden. Het betreft de appartementen op de tweede verdieping grenzend aan de noordgevel van gebouw A en B. Er wordt wel voldaan aan de ambitiewaarde van 58 dB uit het gemeentelijk geluidbeleid;
- Geluid vanwege bedrijven gelegen op het terrein van Wilderinkshoek en het geluid vanwege het emplacement vormt geen belemmering voor realisatie van de woningen;
- Het treffen van maatregelen aan de (spoor)wegen om het geluid te verlagen is niet mogelijk, omdat de initiatiefnemer geen zeggenschap heeft over de gemeentewegen en de spoorweg. Daarnaast wordt wel voldaan aan de gemeentelijke ambitiewaarde. Om deze reden zal de gemeente waarschijnlijk de wegdekverharding niet aanpassen voor de realisatie van tijdelijke woningen;
- Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel aan de oostzijde (blok A en B) en/of westzijde (blok B);
- De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 55 dB. Dit is lager dan de ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid. Hiermee is sprake van een aanvaardbare situatie;
- Het gezamenlijk geluid bedraagt ten hoogste 57 dB op de noordgevels, tweede verdieping en 55 dB op de 12 meest zuidelijk gelegen appartementen in blok A (direct gelegen aan de Tuindorpstraat). Geadviseerd wordt om hier extra geluidwering te realiseren om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen in de woningen. Omdat het tijdelijke woningen voor minder dan 10 jaar betreft, is dit wettelijk niet verplicht.

Voor de gebouwgebruikers en het terrein zijn evenementen toegestaan (maximaal twee keer per maand, maar niet vaker dan 12 keer per jaar). Dit is vastgelegd in het bestemmingsplan.

De bouw van de woningen betekent mogelijk een fysieke beperking voor evenementen die worden georganiseerd in de toekomst.

6.4 Luchtkwaliteit

Er wordt geen effect op de luchtkwaliteit verwacht.

6.5 Trillingen

Op het Hazemeijerterrein in Hengelo is door Alcedo onderzocht of flexwoningen (voor een periode van maximaal 10 jaar) gerealiseerd kunnen worden. De woningen worden gerealiseerd in de oksel van de spoorlijn Almelo - Hengelo en Zutphen - Hengelo. Daardoor kunnen trillingen van treinverkeer als hinderlijk worden ervaren.

Doel van het onderzoek was om vast te stellen of er sprake zal zijn van trillingshinder in de geplande woningen, en zo ja, met welke maatregelen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (e.e.a. conform de Omgevingswet (art. 4.2)). Voor het beoordelen van mogelijke trillingshinder maken we gebruik van de streefwaarden uit de SBR B-richtlijn. Deze streefwaarden zijn voorkeurswaarden, waarbij het streven moet zijn om de trillingen in de beoogde bebouwing te laten voldoen aan deze waarden.

In dit onderzoek is met behulp van metingen op de bouwlocatie en modelberekeningen onderzocht wat de trillingen zullen zijn in de toekomstige bebouwing. Hierbij volgen we de aanpak zoals voorgeschreven in de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

De belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat er overschrijdingen van de streefwaarden voor trillingshinder (conform de SBR B-richtlijn, het beoordelingskader voor trillingshinder) mogelijk zijn in een deel van het onderzochte gebied. Die overschrijdingen komen door de combinatie van zware goederentreinen, een bodem waarin de trillingen slecht uitdempem, de lichte woningen en de ligging van een fietstunnel naast de planlocatie.

In de figuur hierboven (groen gearceerde gedeeltes) wordt voldaan aan het beoordelingskader, in de geel gearceerde delen is sprake van incidentele overschrijdingen en in de rode delen is sprake van relatief hoge trillingen.



De conclusie is dat er op de geplande locatie van de woningen geen aanvullende maatregelen nodig zijn.

6.6 Beperkingengebieden

6.7 Omgevingsveiligheid

6.7.1 Algemeen

6.7.2 Risicokaart

6.7.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

6.7.4 Conclusie

Advies hierover volgt.

6.8 Bedrijven en milieuzonering

6.8.1 Algemeen

6.8.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

6.8.3 Conclusie

Advies hierover volgt.

6.9 M.e.r.-beoordeling

6.9.1 Algemeen

6.9.2 Onderzoek

6.9.3 Conclusie

Advies hierover volgt.

6.10 Integrale veiligheid

Advies hierover volgt.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Van de 48 woningen worden er 24 woningen beschikbaar gesteld voor statushouders. De overige woningen zijn voor een groeiende doelgroep. Kans op leegstand wordt in de huidige woningmarkt als nihil gezien. Kans op het niet verhuren van deze woningen is met genoemde doelgroepen derhalve verwaarloosbaar. De 48 woningen komen uit voorraad van het Rijksvastgoedbedrijf. Het COA betaalt de aanschafprijs van de woningen in 10 jaartermijnen via de gemeente aan initiatiefnemer terug. Initiatiefnemer heeft voor de duur van 10 jaar beschikking over de grond. De kosten voor het bouwen woonrijp maken zijn voor rekening van initiatiefnemer. Dit resulteert in een IRR boven de interne norm van initiatiefnemer, onder toezicht van de Autoriteit woningcorporaties. Het initiatief is op basis daarvan aantoonbaar financieel haalbaar.

7.1.2 Kostenverhaal

Voor het kostenverhaal als omschreven in de Omgevingswet is beoordeeld wat er voor dit project onder het verplichte kostenverhaal moet worden geschaard. Op basis van de legesverordening worden de kosten voor het behandelen van de aanvraag verhaald. De kosten voor de gemeente als bevoegd gezag zijn op deze manier verzekerd.

Er zijn geen verhaalbare kosten voor activiteiten op gemeentegrond of in de openbare ruimte. Binnen het project ligt geen gemeentegrond. Voor gemeentegrond buiten het project zijn geen wijzigingen noodzakelijk en worden geen kosten gemaakt.

De voorbereidende handelingen voor het project zijn op andere wijze verhaald. Daar is in de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer een afspraak over gemaakt. Voor het kostenverhaal geldt dus enkel dat op basis van de legesverordening kosten worden verhaald.

7.1.3 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden.

Nadeelcompensatie binnen de Omgevingswet gaat over besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van 48 tijdelijke woningen, en daarvoor afwijken van het omgevingsplan, is een besluit waarvoor nadeelcompensatie van toepassing is. Als sprake is van nadeelcompensatie kan de gemeente de betaalde nadeelcompensatie publiekrechtelijk verhalen. Voor dit project zijn afspraken met initiatiefnemer gemaakt over het vergoeden van nadeelcompensatie.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Participatie

Op basis van het denkkader participatie van de gemeente Hengelo is de participatieaanpak bepaald, hierin is gebruik gemaakt van het stappenplan dat hier onderdeel van is. Er is sprake van informeren ten aanzien van de volgende onderdelen: De 48 woningen zijn reeds geproduceerd, staan opgeslagen in afwachting op afroep en kunnen al worden geplaatst. De vormgeving en materiaalgebruik van de

woningen kan niet meer worden veranderd. De inpassing op de locatie aan de voorzijde op het terrein is gekozen omdat hier minder hinder van de twee spoorlijnen wordt ondervonden en er zo een zichtbare, sociale en veilige woon- en leefomgeving wordt gecreëerd.

De grond waarop de woningen worden gesitueerd is niet in eigendom van initiatiefnemer of gemeente Hengelo, deze wordt voor 10 jaar om niet beschikbaar gesteld door de eigenaar. De beschikbare tijdsbestek waarin participatie plaats kan vinden is begrensd vanwege de contractuele verplichting door het RvB om de 48 woningen voor 31-12-2024 te realiseren. Binnen deze kaders zijn de participatiedoelen: kwaliteit, begrip en eigenaarschap. Meedenken en een zekere mate van meedoen is ten aanzien van de ruimtelijke inrichting rondom de woningen als onderdeel van het gehele terrein het participatieniveau (Stap 1 stappenplan).

Informatieavond

Omwonenden en gebruikers het Hazemeijer terrein (Stap 2 stappenplan) zijn per brief uitgenodigd voor een informatieavond op 05-03-2024 op het Hazemeijer terrein (Stap 3 stappenplan) met als vorm een informatiemarkt met diverse informatietafels op basis van de thema's: Ontwerp, omgeving, doelgroep en leefbaarheid. Daarnaast is er gelegenheid geweest input te leveren, met als doel relevante onderdelen op te nemen in het initiatief. Meegenomen hiervan is: het realiseren van voldoende parkeerplekken, beleving en groen. Daarnaast zal er vanuit de input aandacht zijn voor: Sociale veiligheid en signing. Na afloop van de informatieavond is een nieuwsbrief verspreid met daarin een oproep tot deelname aan een klankbordgroep.

Klankbordgroep

De klankbordgroep is gevormd en bestaat uit drie omwonenden en twee gebruikers van het Hazemeijer terrein, deze groep van 5 personen zal de buurt vertegenwoordigen in het participatieproces (Stap 3 stappenplan). Eind april zal er een overleg plaatsvinden met de klankbordgroep, hiervan wordt een verslag gemaakt (Stap 4 stappenplan). De klankbordgroep zal daarna betrokken worden in een ontwerpessie waarin de ruimtelijke inrichting in co-creatie tot stand zal komen onder begeleiding van een stedenbouwkundig ontwerp bureau, waaruit uiteindelijk het realisatieontwerp volgt (Stap 4 stappenplan).

7.2.2 Vooroverleg

7.2.2.1 *Provincie Overijssel*

7.2.2.2 *Waterschap Vechtstromen*

7.2.2.3 *Veiligheidsregio Twente*

7.2.3 Advies en instemming

7.2.3.1 *Gemeenteraad van Hengelo*

7.2.3.2 *Minister van Defensie*

7.2.3.3 *Minister van Infrastructuur en Waterstaat*

7.2.4 Vergunningverlening / zienswijzen

De korte procedure is het uitgangspunt in de Omgevingswet. De beslistermijn voor de korte procedure is normaliter maximaal 8 weken. Het bevoegd gezag kan de beslistermijn éénmaal met maximaal zes weken verlengen. Daarna is er nog bezwaar en beroep mogelijk.

Dit besluit treedt in werking direct na bekendmaking aan de aanvrager. Binnen zes weken na verzending van dit besluit kunnen belanghebbenden een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Het indienen van een bezwaarschrift voorkomt op zich niet dat het besluit direct in werking treedt. Wel kan de voorzieningenrechter van de afdeling Bestuursrecht van

de rechtbank Overijssel op verzoek van een belanghebbende een voorlopige voorziening treffen, bijvoorbeeld door dit besluit te schorsen totdat beslist op het bezwaarschrift.

8 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

8.1 Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2, Bkl). Deze abstract geformuleerde en beleidsvrije taak vormt, zoals ook in de memorie van toelichting van de Omgevingswet toegelicht, een voortzetting van het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wet ruimtelijke ordening, maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving.

Of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, moet worden bepaald aan de hand van een belangenafweging. Enerzijds gaat het om het belang van de initiatiefnemer bij het vergund krijgen van de gewenste activiteiten. Anderzijds gaat het om het belang achter de regels waarvan afwijking wordt gevraagd, het belang van een functie in de omgeving dat geraakt zou kunnen worden door de nieuwe ontwikkeling en de (eigendoms)rechten van derden. De vraag moet uiteindelijk beantwoord worden of er een balans is tussen “beschermen en benutten”. Wordt de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze verdeeld, ingericht en benut?

8.2 Conclusie

De conclusie luidt in dit geval dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

9 Uitvoering

- 9.1 Voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan
- 9.2 Bouwrijp maken
- 9.3 Realisatie woningen en overige gebouwen

10 Bijlagen