

Bestemmingsplan HENGELO NOORD



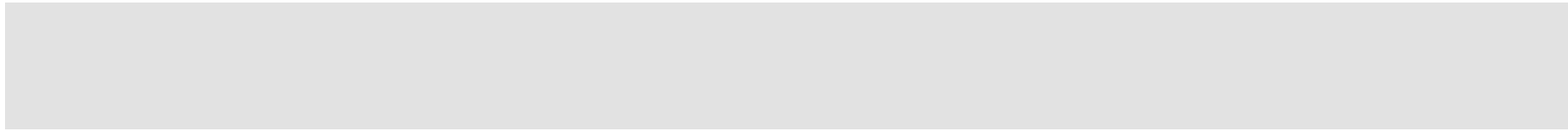
Gemeente Hengelo, januari 2007

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING	5	4	HET PLAN	31	
1	INLEIDING	7			
1.1	Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan	7	4.1	Uitgangspunten van het bestemmingsplan	31
1.2	Begrenzing plangebied	7	4.2	Planopzet	31
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	8	4.2.1	Inleidende bepalingen	31
1.4	Geschiedenis van het gebied	10	4.2.2	Bestemmingen	31
1.5	Huidige situatie	11	4.2.3	Overige voorschriften	33
2	BESCHRIJVING & ANALYSE	13	4.3	Economische uitvoerbaarheid	33
2.1	Bevolkingsopbouw e.a. demografische gegevens	13	4.4	Handhaving van het plan	33
2.2	Ruimtelijke karakteristiek + structuur	14	4.5	Retrospectieve toets	34
2.2.1	Water- en groenstructuur	15	4.6	Startdocument, inspraak, vooroverleg en verder verloop van de procedure	35
2.2.2	Monumenten en archeologie	16	5	VOORSCHRIFTEN	37
2.2.3	Ruimtelijke kwaliteit	17	ARTIKEL 1	BEGRIPSBEPALINGEN	38
2.3	Functionele karakteristiek	18	ARTIKEL 2	WIJZE VAN METEN	43
2.3.1	Wonen	18	ARTIKEL 3	WOONDOELEINDEN	44
2.3.2	Werken / bedrijven	18	ARTIKEL 4	SPORTDOELEINDEN	48
2.3.3	Voorzieningen	18	ARTIKEL 5	BEDRIJFSDOELEINDEN	50
2.3.4	Winkels en horeca	19	ARTIKEL 6	MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN	52
2.3.5	Parken, plantsoenen, speelplekken e.d.	19	ARTIKEL 7	GEMENGDE DOELEINDEN	54
2.3.6	Sport en recreatie	19	ARTIKEL 8	HORECADOELEINDEN	56
2.3.7	Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen	20	ARTIKEL 9	VERKEERSDOELEINDEN	57
2.3.8	Verkeer en infrastructuur	20	ARTIKEL 10	VERKEERS- EN VERBLIJFSDOELEINDEN	59
2.4	Milieu	21	ARTIKEL 11	AGRARISCHE DOELEINDEN	60
2.4.1	Bedrijven en milieuzonering	21	ARTIKEL 12	NUTSDOELEINDEN	62
2.4.2	Bodem	21	ARTIKEL 13	GROENVOORZIENINGEN	63
2.4.3	Geluid	21	ARTIKEL 14	BOS	64
2.4.4	Externe veiligheid	22	ARTIKEL 15	WATER	65
2.4.5	Luchtkwaliteit	22	ARTIKEL 16	LEIDINGEN (dubbelbestemming)	66
2.4.6	Fysieke veiligheid en brandweer	22	ARTIKEL 17	ANTI-DUBBELTEL BEPALING	67
2.4.7	MER	23	ARTIKEL 18	UITSLUITING AANVULLENDE WERKING	
2.5	Integrale veiligheid	23		BOUWVERORDENING	68
2.6	Duurzaam Bouwen	23	ARTIKEL 19	ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID	69
3	HET BELEID	25	ARTIKEL 20	OVERGANGSBEPALINGEN	70
3.1	Relevant beleid	25	ARTIKEL 21	MILIEUZONERINGEN	71
3.1.1	Rijksbeleid	25	ARTIKEL 22	SLOTBEPALING	72
3.1.2	Provinciaal beleid	25			
3.1.3	Regionaal beleid	26			
3.1.4	Gemeentelijk beleid	26			

BIJLAGE 1	Overzicht geldende bestemmingsplannen	74
BIJLAGE 2	Staat van bedrijfsactiviteiten	78
BIJLAGE 3	Nota behandeling reacties startdocument	82
BIJLAGE 4	Verslag van inspraak en vooroverleg	102
BIJLAGE 5	Milieuaspectenstudie	127

TOELICHTING



1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING TOT EEN NIEUW BESTEMMINGSPLAN

De vigerende bestemmingsplannen in Hengelo Noord zijn grotendeels verouderd en onderling verschillend. Hierdoor zijn ongewenste ontwikkelingen niet tegen te houden en gewenste toekomstige ontwikkelingen moeilijk realiseerbaar. Daarnaast is er een toenemende behoefte aan standaardisering en digitalisering van bestemmingsplannen. Tegen deze achtergrond startte de gemeente Hengelo het actualiseren van haar bestemmingsplannen.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft, evenals de andere plannen die tot deze serie behoren, een beperkte taak: het juridisch en beleidsmatig uniformeren van het bestemmingsplaninstrumentarium voor het totale gebied binnen de huidige ruimtelijke structuur. Het gaat er daarbij vooral om het gebied tegen ongewenste ontwikkelingen te beschermen en de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Er is voornamelijk bewust afgezien van het opstellen van een nieuwe toekomstvisie voor dit gebied. Een dergelijke visie moet ontstaan in samenhang met de aangrenzende gebieden en de rest van de stad. De afgelopen jaren is samen met de Hengelose bevolking gediscussieerd over de toekomst van de stad. Dit heeft geleid tot de stadsvisie "Hengelo 2010". Deze visie dient vertaald te worden in een nieuw structuurplan voor de gehele stad.

Er is gekozen voor minder gedetailleerde plannen dan tot nu toe gebruikelijk was. Te gedetailleerde plannen leiden tot de noodzaak om voor bijna ieder bouwplan een (partiële herziening van het) bestemmingsplan te maken. Dit komt de rechtszekerheid, rechtsgelijkheid en overzichtelijkheid niet ten goede. Diverse facetbelangen zijn door andere regelgeving gewaarborgd, bijvoorbeeld de Bouwverordening, de Wet Milieubeheer, de Huisvestingswet en de Monumentenwet. Het is niet nodig dat het bestemmingsplan dezelfde waarborgen nogmaals schept.

In dit plan zijn de grenzen zo ruim gesteld dat planologisch gewenste ontwikkelingen daarbinnen plaats kunnen vinden. Door de bestemmingsomschrijvingen niet te eng te kiezen, zijn binnen één bestemming meerdere invullingen mogelijk die allemaal planologisch aanvaardbaar zijn.

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, een milieuzoneringskaart en planvoorschriften en gaat vergezeld van een toelichting. Op de plankaart en eventueel op de milieuzoneringskaart, zijn de te onderscheiden bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De voorschriften bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De plankaart, milieuzoneringskaart en de planvoorschriften vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De toelichting bevat de aan het plan ten grondslag liggende gedachten. Op de milieuzoneringskaart staan de relevante zones waarmee bij nieuwe planologische ontwikkelingen

rekening dient te worden gehouden. Verplichte afstanden tot de op de milieuzoneringskaart opgenomen objecten dienen daarbij in acht te worden genomen.

1.2 BEGRENZING PLANGEBIED

De grens van het plan is op de afbeelding aangegeven. Deze grens wordt globaal gevormd door de: Borgmanweg, Hasselerbeek, Reimersdennenweg, Bornsedijk, Beneluxlaan, Kalmarstraat, Topweg, Salamanderstraat, Vleermuisstraat, Bartelinkslaantje en de Oldenzaalsestraat.



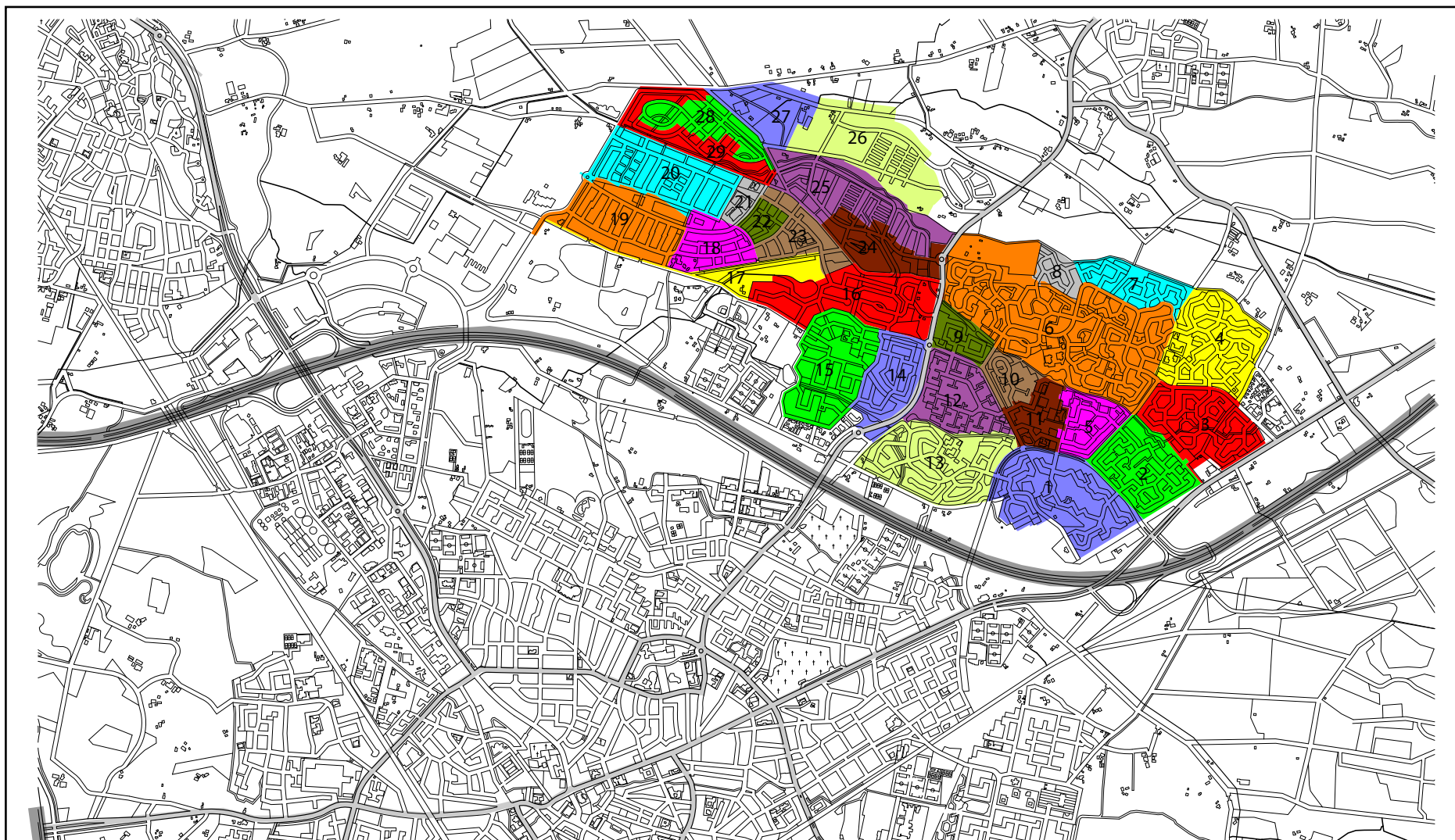
Ligging plangebied

1.3 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Het bestemmingsplan Hengelo Noord is een algehele herziening van de geldende plannen die van toepassing zijn op dit plangebied. Onderstaand overzicht geeft weer welke bestemmingsplannen op dit moment gelden voor het plangebied.

Naast deze zogenaamde "moederplannen" zijn een groot aantal partiële herzieningen en wijzigingen van kracht. Een overzicht hiervan is opgenomen in bijlage 1. Al deze bestemmingsplannen (inclusief partiële herzieningen en wijzigingen) komen (deels) te vervallen bij het van kracht worden van dit nieuwe bestemmingsplan.

	Naam bestemmingsplan	Tekeningnr.	Vaststelling	Goedkeuring		Naam bestemmingsplan	Tekeningnr.	Vaststelling	Goedkeuring
1	Hass. Es, Bartelinkshoek	53-01-30	01-02-1977	18-10-1977	16	Roershoek, deelplan 4	70-01-10	28-05-1991	17-12-1991
2	Hass. Es, Bruninkshoek	53-01-32	19-07-1977	24-10-1977	17	Vossenbelt	603.101.02	29-09-1992	11-03-1993
3	Hass. Es, Weijinkshoek, vlek A7,C12,C13 en C14	53-01-49	10-02-1981	07-04-1981	18	Vossenbelt, uitwerking Beekpark Zuid, fase 2	70-01-22	15-07-1994	
4	Hass. Es, Bovenhoek, vlek A6,B3,C10 en C11	53-01-51	23-09-1980	10-02-1981	19	Vossenbelt, uitwerking Beekpark Zuid, fase 1	60310404A	02-11-1993	
5	Hass. Es, Sogtoenhoek – Oost	53-01-27	20-01-1976	20-04-1976	20	Vossenbelt, uitwerking Beekpark-Noord	70-01-25	31-08-1995	
6	Hass. Es, gebied ten noorden van de Hesbeek	53-01-39	08-08-1978	13-02-1979	21	Vossenbelt, Centrumgebied Slangenbeek	S81-109-w1	08-04-2003	20-06-2003
7	Hass. Es, Bovenhoek, vlek A4 en C8	53-01-54	10-02-1981	11-05-1981	22	Vossenbelt, uitwerking Binnenveld (deelplan 2)	S81107b1	09-04-1998	
8	Hass. Es, Middelhoek, vlek C4	53-01-64	15-12-1981	20-07-1982	23	Vossenbelt, uitwerking Binnenveld	70-01-43	12-09-1997	
9	Hass. Es, Middelhoek Zuid	53-01-31	01-02-1977	15-11-1977	24	Vossenbelt, uitwerking Broek Zuid	S83001b5	26-04-2001	
10	Hass. Es, Sogtoenhoek – West	53-01-26	22-07-1975	28-10-1975	25	Vossenbelt, herziening Broek Zuid	S83001b4	28-05-2002	19-11-2002
11	Hass. Es, Centrumplan, uitwerking VII	53-01-42	12-12-1978	10-04-1979	26	Vossenbelt, uitwerking Broek Noord	9m0527B0	29-06-2003	
12	Hass. Es, uitwerking B1	53-01-19	09-04-1974	02-07-1974	27	Vossenbelt, Broek Noord	S83001b1	26-01-1999	07-09-1999
13	Hass. Es, Schothorsthoek	53-11-06	28-01-1975	19-08-1975	28	Vossenbelt, uitwerking woongebied Boswijk	70-01-33	25-04-1997	
14	Slangenbeek, uitwerking 1	70-01-06	05-07-1988	13-09-1988	29	Vossenbelt, herz. gedeelte woongebied Boswijk	70-01-41	21-10-1997	27-01-1998
15	Slangenbeek, uitwerking 2	70-01-08	23-05-1989	17-07-1989					



Geldende bestemmingsplannen

1.4 GESCHIEDENIS VAN HET GEBIED

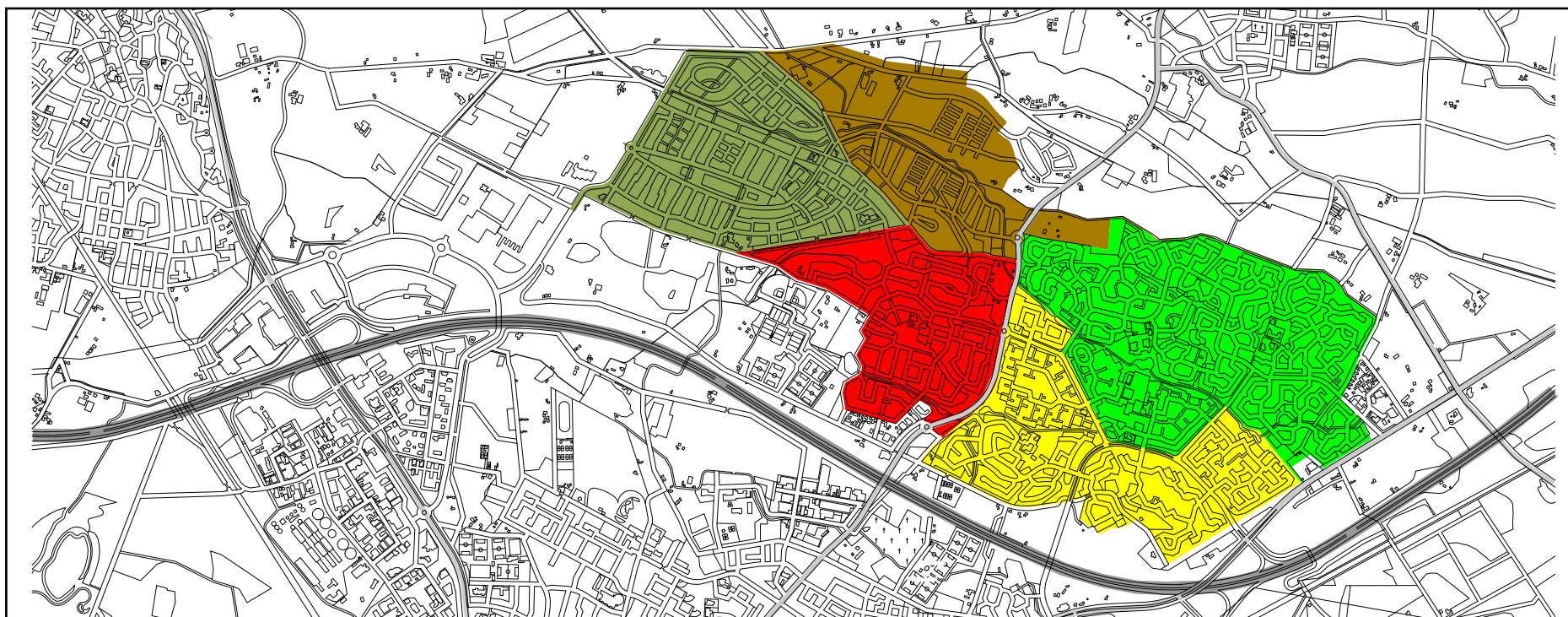
Met de stadsuitbreiding ten noorden van de rijksweg A1 is gestart in de tweede helft van de zeventiger jaren. Zo is de Hasseler Es gebouwd rond de voormalige buurtschap Hasselo, welke is ontstaan op de zogenaamde oude ontginningen ten noorden van Hengelo.

Als reactie op de eentonige naoorlogse wijken werd destijds gezocht naar meer variatie in de wijken waarbij de menselijke maat uitgangspunt moest worden. De opgave was het realiseren van herbergzame wijken, veilig, knus en gezellig. In de tachtiger jaren kwam men echter tot de conclusie dat de woningbehoefte in de periode tot het jaar 2000 zou dalen. De wijk Hasseler Es zou dan ook de

laatste uitbreidingswijk van Hengelo zijn.

Pas in 1987 kreeg de gemeente Hengelo toestemming van de Raad van State om de wijk Hasseler Es uit te breiden met circa 900 woningen in het gebied Roershoek. In 1990 gaf de provincie aan, nadat de prognoses waren bijgesteld, dat er behoefte was om een nieuwe wijk te realiseren, met een omvang van ten minste 2000 woningen (Vossenbelt e.o.).

Het gebied waarin de wijk Slangenbeek is gebouwd behoorde tot de zogenaamde nieuwe ontginningen. Bij het opstellen van de stedenbouwkundige plannen van zowel de Hasseler Es als de Slangenbeek is uitgegaan van de aanwezige landschappelijke elementen, zoals onder andere het bekensysteem, de bestaande wegen- en kavelstructuur en de karakteristieke boom- en houtwallen.



Bouwperiode



1975-1980



1980-1985



1990-1995



1995-2000

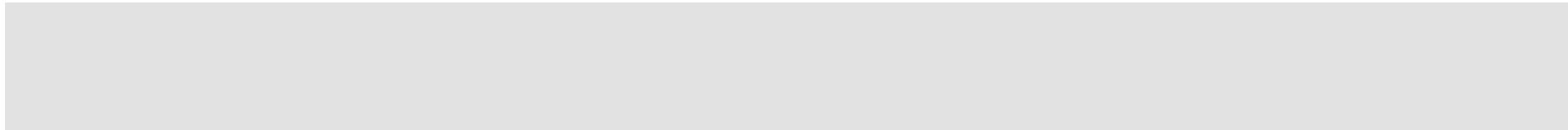


2000-2005

1.5 HUIDIGE SITUATIE

De wijken Vossenbelt en Roershoek zijn in betrekkelijk korte tijd ontwikkeld. Het woningprogramma ging hierbij uit van het huisvesten van voornamelijk gezinshuishoudens. Het merendeel van de woningen bestaat dan ook uit zogenaamde grondgebonden eengezinswoningen. Bij beide wijken is sprake van een hoge gemiddelde woningbezetting.

In verband met de veranderde woonwensen ontstaan er echter wel steeds meer bouwinitiatieven, waaraan vaak op basis van de regels van de geldende bestemmingsplannen geen medewerking kan worden verleend. Ook economische en maatschappelijke veranderingen vragen om aanpassing. Zo is er een groeiende behoefte aan de mogelijkheid om wonen en werken binnen de woning te combineren. Deze toename van bouwinitiatieven dragen bij tot een verlevendiging en diversiteit van de woonbuurtjes. Daarentegen vormt het groeiende autobezit een aanslag op de verblijfsfunctie van de openbare ruimte.



2 BESCHRIJVING & ANALYSE

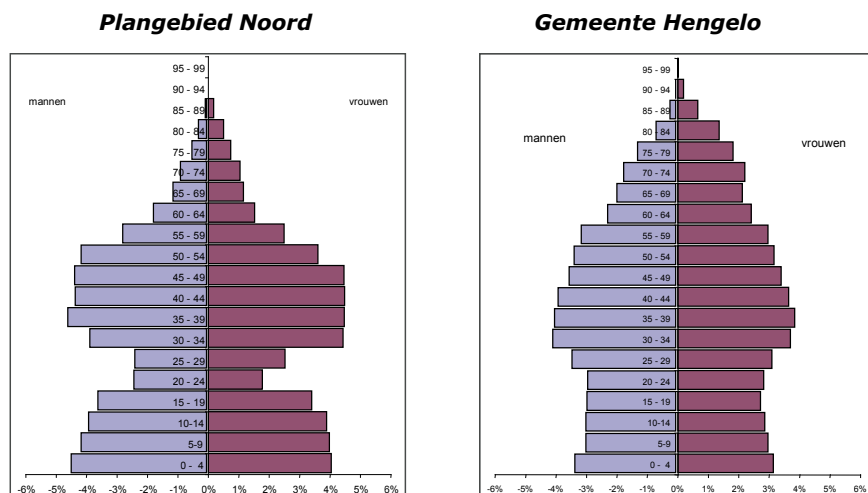
2.1 BEVOLKINGSOPBOUW E.A. DEMOGRAFISCHE GEGEVENS

Huishoudens: veel gezinnen, hoge gemiddelde woningbezetting

Per 1 januari 2004 woonden in het plangebied Hengelo Noord 22.124 personen. Zo'n 14% is alleenstaand, de overige 86% wordt gevormd door personen in gezinsverband. Voor de totale gemeente Hengelo bedragen deze percentages respectievelijk 26% en 74%. Er zijn in het plangebied dus naar verhouding veel minder alleenstaanden en meer gezinnen dan in overig Hengelo. De gemiddelde woningbezetting is met 2,8 personen per woning dan ook bovengemiddeld. Het aantal woningen in het plangebied bedroeg per 1 januari 2004 8003.

Leeftijdsstructuur: afwijkende leeftijdsopbouw

Het aandeel personen in de leeftijdsgroep 40 t/m 64 jaar is in de afgelopen jaren gestegen van 30% in 1997 tot 34% in 2004. Aan de andere kant is het relatieve aandeel van de leeftijdsgroep 20 t/m 39 jaar in dezelfde periode duidelijk afgenomen van 31% naar 27%. Het percentage 0 t/m 19-jarigen in het plangebied Hengelo Noord schommelt al jaren rond de 32%. Het percentage 65+'ers neemt slechts zeer langzaam toe, van 6% in 1997 tot 7% in 2004. Ter verduidelijking is in figuur 1 de leeftijdsopbouw van het bestemmingsplangebied Hengelo Noord en de gemeente Hengelo opgenomen. Duidelijk wordt dat de leeftijdsopbouw afwijkt van die van de gemeente Hengelo als geheel.



Figuur 1 : Leeftijdsopbouw Hengelo Noord en gemeente Hengelo, per 1-1-2004.
Bron : Gemeente Hengelo (GBA), bewerking Onderzoek & Statistiek.

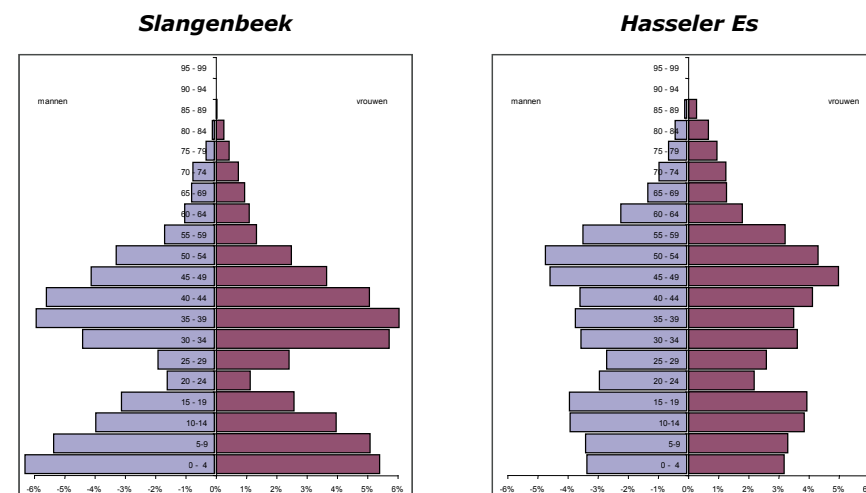
Het meest in het oog springt de relatief kleine groep 20 t/m 29-jarigen, alsmede het beperkte aantal personen van 65 jaar en ouder.

Etnische groepen

Het aandeel personen van buitenlandse komaf ligt onder het stedelijk gemiddelde. Zeven procent heeft een niet-westerse etniciteit. Voor de gemeente Hengelo als totaal bedraagt dit percentage 13%.

Slangenbeek versus Hasseler Es

Qua leeftijdstructuur is het plangebied bepaald geen homogeen gebied. Het gedeelte dat tot de wijk Slangenbeek gerekend wordt, kent een andere leeftijdsopbouw dan het Hasseler Es gedeelte. Figuur 2 maakt dit duidelijk. De wijk Slangenbeek is van recenter datum en telt hierdoor naar verhouding duidelijk meer kinderen onder de 10 jaar en tevens meer volwassenen in de leeftijdsgroep 30 t/m 44 jaar.



Figuur 2 : Leeftijdsopbouw Slangenbeek en Hasseler Es, per 1-1-2004.
Bron : Gemeente Hengelo (GBA), bewerking Onderzoek & Statistiek.

2.2 RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK + STRUCTUUR

De Hasseler Es is een wijk die ruim is opgezet binnen een groene zetting. De wijk is opgebouwd uit min of meer herkenbare woonbuurtjes met een eigen karakter, opgehangen aan een dominante ontsluitingsstructuur. Naast buurtjes die bestaan uit voornamelijk vrijstaande particuliere woningen aan bochtige straten, vinden we er buurtjes die voornamelijk bestaan uit complexen van rijenwoningen aan woonerven. Zij bieden een intieme en veilige woonomgeving. De buurtjes zijn van elkaar gescheiden door ruime doorlopende groene zones. De woningen langs de hoofdontsluitingswegen en aan de grote groene zones

zijn veelal met hun achterkant en achtertuin naar de weg of de groene ruimte gekeerd. De buurtjes zijn naar binnen gekeerd en geïsoleerd van hun omgeving. De structuur van de Slangenbeek is geënt op de rationele verkavelingstructuur van het onderliggende landschap. In de wijk is gestreefd naar een menging van de diverse woningcategorieën en woningtypen. Grote, met elkaar verbonden parkachtige ruimtes zijn de structuurdragers van de wijk. Deze ruimtes worden begrensd door woningen.



- 1 Laag
- 1 Laag+kap
- 2 Lagen
- 2 Lagen+kap
- 3 Lagen
- 4 Lagen
- 5 Lagen
- 7 Lagen

Bouwlagen

2.2.1 Water- en groenstructuur

Huidige groen- en waterstructuur

Het oorspronkelijke landschap met beekdalen, esruggen, bosjes, houtwallen en boerderijen vormt de structurele onderlegger van de woonwijken van Hengelo-Noord. Veel oorspronkelijke elementen zijn in de woonomgeving ingepast. Oude bosjes, houtwallen en bomenrijen vormen het landschappelijke decor van de nieuwe woongebieden en brengen zo samenhang in de wijken en buurten van Hengelo-Noord.

In de Hasseler Es zijn de oost-weststromende Hasselerbeek, Hesbeek en Tijertsbeek de dragers van de groenzones door de woonwijk. Samen met de beplanting langs de Hasselerbaan, de Noordelijke Esweg en het Bartelinkslaantje vormen deze beekzones het hoofdgroen van de wijk Hasseler Es.

Bij de landelijke Deurningerstraat gaan de beekzones van de Hasseler Es over in de groenzones van de wijk Slangenbeek. In het noorden vloeien de dalen van de Hasselerbeek en de Hesbeek bij de Broekplas samen tot die van de verlegde Slangenbeek. Vanaf deze plas tot het centrumgebied strekt zich langs deze beek het Broekpark uit. Dit langgerekte park is als natuurspeel terrein ontworpen. Loodrecht op het ecologische Broekpark ligt een meer architectonisch park, de Strip, die beide delen van de woonbuurt het Broek met elkaar verbindt. Broekpark en Strip vormen samen een kruisachtig parkgebied met twee sferen en gebruiksvormen.

De boombeplanting in en rond het centrum Slangenbeek vormt een groenarchitectonisch knooppunt in de groenstructuur van Slangenbeek. Bij het centrumgebied vervolgt de verlegde Slangenbeek zijn weg door de buurt Vossenbelt en het toekomstige Kristenbos. Bij de Kristenbosweg loopt de beek langs een natuurplas, die op de beek afwatert. Daarna buigt de beek naar het zuiden af richting bedrijventerrein Expres. Het winkelcentrum staat aan de zuidkant in verbinding met het lensvormige Waterpark Vossenbelt met eilanden en wandelpromenade, dat eveneens tot Kristenbos doorloopt.



In het zuidelijk deel van de Wijk Slangenbeek bestaat het hoofdgroen uit de

beekzone van de Tijertsbeek en de opgaande beplanting langs de voormalige Topweg, thans langzaamverkeersroute. Beide zones komen bij het sportpark Slangenbeek uit. Dit sportveldencomplex is onderdeel van het nieuwe Weusthagpark, dat op de plaats van het grondwaterbeschermingsgebied Hasselo ontwikkeld wordt. Langs de Binnenveldweg loopt het park Slangenbeek, met klootschietbaan en natuurvijver, als uitloper van dit groen de woonwijk in.

Dwars op de oost-westlopende groene beekzones staan de noord-zuidgerichte groenstructuren langs de hoofdwegen. De Deurningerstraat met zijn begeleidende weitjes, brede bermen, bosjes, bomenrijen en houtwallen komt heel landelijk over. Het karakter van de Oldenzaalsestraat, wordt sterk bepaald door bosstroken langs de Hasseler Es. De Beneluxlaan met zijn dubbele eikenrijen op open bermen krijgt het aanzien van een allée.

De hierboven beschreven structuur van samenhangende groenzones en parkgebieden wordt versterkt door het netwerk van bomen langs de hoofdstraten. Samen vormen ze de inbandige groene hoofdstructuur van het woongebied Hengelo-Noord, die in de randen van de wijk overgaat in het agrarisch buitengebied.

Karakterschets groen en water

Het aanzien van het groen en water verschilt per woonwijk, afhankelijk van het jaar van aanleg.

De Hasseler Es is een tachtiger-jaren-wijk met cultuurlijke beekzones, hoekige straten en woonerven. De beken zijn strak, hebben steile oevers en zijn beschoeid. Vijvers zijn ondiep zonder oeverstroken. Gras is bijna altijd gazon, zelden bloemenwei. In de wijk staan veel bomen in allerlei soorten. Het was de tijd van stroken bosplantsoen en kleine plantvakken. Het algemene beeld is, dat de Hasseler Es een zeer groene wijk is.

Groen en water zijn in de Hasseler Es statisch vastgelegd; natuurontwikkeling en ruimte voor dynamiek in het groen is er niet. Het gevolg is dat het water biologisch niet gezond is. Algenbloesem, vissterfte en botulisme komen regelmatig voor. Bosplantsoen en plantvakken blijken lastig te beheren en zijn deels omgezet in gazon. Stukken snippergroen zijn aan bewoners verkocht. In de wijk Slangenbeek is het groen ruimer opgezet en krijgt natuurontwikkeling een kans. Plassen hebben begroeide plasbermen, die tevens als veiligheidsstrook dienst doet. Om het water koel en vorstvrij te houden zijn plassen veel dieper gemaakt dan de vijvers-oude-stijl. De beken kronkelen weer, hebben mooie oevervegetaties en zijn voorzien van vistrappen. De gazon- en kruidenwadi heeft zijn intrede gedaan. Bloemenweiden en -bermen zijn hier gewoon geworden. Om veiligheids- en kostenredenen zijn struiken en heesters beperkt toegepast. In relatie tot het patroon van gebogen en rechte straten is de bomenstructuur in de

wijk Slangenbeek strakker en eenvoudiger van samenstelling dan in de Hasseler Es.

Toekomstige groen- en waterstructuur

In het Gemeentelijk Groen Plan Hengelo 2010 (GGP) is de groene hoofdstructuur voor de gemeente Hengelo vastgelegd. "Groen" dient hierbij breed opgevat te worden als landschap, stedelijk groen, natuur, water en recreatief medegebruik. Hoofduitgangspunt is de stad-en-landbenadering, waarbij gestreefd wordt naar zowel een krachtige stad als een vitaal platteland.

In het groenplan is de samenhang tussen regio, buitengebied, stadsrand, stad en wijk in beeld gebracht. Het GGP richt zich op het hoofdgroen in de stadsrand, stad en wijk. De totale hoofdstructuur in de stad en omgeving bestaat uit een samenhangend netwerk van stadsrandzones, geleidingszones tussen de kernen, groene wiggen, groene eilanden, lanen, groene stapstenen (boomgroepen), beken met begeleidend groen en spoordijken.

In het westen vormt de stadsrandzone met het overstromingspark 't Woolde een parkachtig overgangsgebied tussen stad en landgoed Twickel. Wateropvang, landbouw, natuur en recreatie zijn hier gecombineerd. Via een geleidingszone tussen Hengelo en Borne juist ten westen van Kristenbos staat dit natuurrijke gebied in verbinding met het gebied Saasveld-Gammelke in het noordelijke buitengebied van Hengelo. De tussenzone heeft ruimtelijke, recreatieve en ecologische waarde.

De afronding van de noordelijke stadsrand is thans onderwerp van studie. Woon- en bedrijvenlocaties, infrastructuur, landschap, landbouw, water en natuur worden hier in onderlinge samenhang ontwikkeld. Het beekdal van de Deurningerbeek wordt waterparel en als hoogwaardige ecologische verbindingzone ingericht.

Het grondwaterbeschermingsgebied Hasselo wordt ingericht als stadspark Weusthag. Dit groenrecreatieve hart van Hengelo staat via een krans van wiggen in verbinding met het buitengebied. Vanuit het noordelijk buitengebied is een wig langs de Beneluxlaan gereserveerd. Een derde wig loopt vanaf de groene Deurningerstraat langs de Binnenveldweg. Deze wig is opgebouwd uit een bos, plas, grote erven en park. In het oosten tenslotte, vormen de groenzones langs rijksweg A1 de verbinding tussen Lonnekermeer en Weusthag.

Laanbeplanting langs de radiale wegen als Oldenzaalsestraat verbinden, net als de wiggen, stad en landschap. Ook nieuwe ontsluitingswegen als de Beneluxlaan worden door bomen begeleid. De hoofdstraten in de afzonderlijke wijken als Hasseler Es en Slangenbeek vallen ook onder de stedelijke hoofdstructuur. Parken vormen groene eilanden in de stad. Voorbeelden zijn het park Slangenbeek met natuurplas, het waterpark Vossenbelt met eilanden en wandelpromenade, het avonturenspeelsterrein Broekpark en het wijkpark



Hasseler Es met speelveld en vijver. Bij de Kristenbosweg komt een park met beek, plas, bos, speelplek en wandelpaden. Verspreid liggen kleinere buurtparken.

Dragers van groenzones zijn beken als Hasselerbeek en Tijertsbeek. Gestreefd wordt naar beken die gezond en natuurlijk zijn. De belevings- en gebruikswaarde moet hoog zijn. Ook plassen en vijvers zijn integraal onderdeel van de woonomgeving. Het zijn plekken

voor verpozing en natuurbeleving.

De groen- en waterstructuur, zoals boven beschreven, vormt tevens een natuurnetwerk. In beginsel zijn er twee soorten natuurstructuren: een begane grondstructuur van bermen, beekoevers en vijverranden voor land- en watergebonden dieren en een étagestructuur van boomkronen voor vleermuizen en vogels. De groen-, water en natuurstructuur kunnen uitstekend met een net van wandelpaden worden gecombineerd.

Flora en fauna

Momenteel vindt er in de grote uitleggebieden van Hengelo een flora- en faunaonderzoek plaats. Op basis van de Flora- en faunawet moet worden nagegaan, of voorgestane plannen tot aantasting van beschermde natuurwaarden leiden. Ook binnenstedelijke ontwikkelingen moeten aan de bepalingen uit de Flora- en faunawet voldoen.

De ontwikkelingen in het plangebied Hengelo Noord concentreren zich in een gebied gelegen aan de westzijde van de Deurningerstraat (zie paragraaf 2.7 Ontwikkelingen). Op dit moment wordt een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd in dit gebied. Mocht uit dit onderzoek blijken dat er een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet nodig is dan zal deze ontheffing worden aangevraagd bij de Dienst Regelingen in Dordrecht.

2.2.2 Monumenten en archeologie

Monumentenzorg

Hengelo heeft 71 rijksmonumenten, ca. 70 gemeentelijke monumenten, 35 beeldbepalende gemeentelijk karakteristieke panden en een beschermd

dorpsgezicht, Tuindorp 't Lansink.
Er bevinden zich geen monumenten in het plangebied.

Archeologie

In 1992 is op Malta een Europees verdrag gesloten over het cultureel erfgoed in de bodem, het Verdrag van Valetta genoemd. Doel: bij ruimtelijke planning meer en beter rekening houden met de archeologische waarden die zich in de bodem bevinden. Het verdrag van Malta heeft nog geen vertaling in de Nederlandse wet gekregen. Naar verwachting wordt de wet in 2005 ingevoerd. Onder andere de Woningwet, Monumentenwet, wet Milieubeheer en ontgrondingwet zullen worden aangepast.

In het gebied bevinden zich geen geregistreerde archeologische vindplaatsen. Wel zijn door de Archeologische Werkgroep Nederland diverse opgravingen verricht. In de Cor Lemairestraat zijn meerdere boerderijplattegronden gevonden en een kringgreppelgraf.

Echter, diverse gebieden hebben volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden hoge of middelhoge verwachtingen om archeologische vondsten aan te treffen.

Indien aan deze gebieden een bouwbestemming wordt toegekend dient middels een veldonderzoek aangetoond te worden of er daadwerkelijk vondsten zijn. Na dit onderzoek ontstaan de volgende scenario's;

Er wordt niets van waarde gevonden, er kan eventueel gebouwd worden;

Er worden waardevolle vondsten gedaan: men besluit het gebied niet te bebouwen;

Er worden waardevolle vondsten gedaan: men wil bouwen dus moet er worden opgegraven en gedocumenteerd. De kosten van deze opgraving komen voor rekening van de initiatiefnemer, zijnde projectontwikkelaar en / of gemeente.

Opgraven of niet?

Het streven is naar behoud 'in situ'. Pas in laatste instantie is opgraven een optie.

Van geval tot geval moet dit worden bekeken. Een archeologisch rapport beoordeelt de archeologische waarden, maar het is aan de lokale overheid om te bepalen hoe hier mee om te gaan. De gemeenteraad beslist of andere belangen, bijvoorbeeld de bouw van woningen, zwaarder wegen dan de archeologische waarden. De provincie beoordeelt het genomen besluit.

2.2.3 Ruimtelijke kwaliteit

De Hasseler Es wordt in de Welstandsnota omschreven als "woonerfwijk" en is volledig gericht op wonen, waarbij de nadruk zeer sterk op eengezinswoningen ligt; de voorzieningen zijn centraal gegroepeerd in een winkelcentrum. De

bebouwing is grotendeels georganiseerd rond ingesloten openbare ruimte met veel groen waar de auto te gast is. Intieme woonerven met veel speelruimte en weinig verkeersvoorzieningen. De woonerven zijn aan elkaar geschakeld in kronkelende bloemkoolachtige structuren, waarin het makkelijk verdwalen is. Enkele brede doorgaande verkeerswegen verbinden de woonerfwijken met de stad.

De eengezinswoningen hebben één of twee etages en een fors dak dat soms zelfs tot op de grond reikt. Alle huizen zien er hetzelfde uit: de architectuur is eenvoudig, net als de detaillering en het materiaalgebruik: baksteen, hout en dakpannen. Kenmerkend voor een woonerfwijk als de Hasseler Es is dat veel woningen niet echt een herkenbare voor- en achterkant hebben. Aan de 'voorkant' van het huis ligt vaak een carport of een garage en een schuur. De 'achterkant' met tuin is gericht op de doorgaande wegen. Hoge schuttingen en brede groenzones isoleren de wijk zo letterlijk van de omgeving. De waarde van de groene omgeving wordt daarbij bepaald door de grote ruimtes en de volwassen bomen, houtwallen, hagen en bosschages.

In de jaren 80 en 90 ontstond er echter behoefte aan woonbuurten waar meer aandacht aan de architectuur en stedenbouw was geschonken. Bovendien werd in de opzet van deze wijken meer rekening gehouden met de reeds aanwezige landschappelijke kenmerken. Zo ontstonden de wijken Slangenbeek, Vossenbelt en Broek die voor een deel zijn gekoppeld aan de bestaande wegen en het bekensysteem.

In de laatste twee decennia is er in deze nieuwste wijken veel aandacht aan de architectuur van woningen besteed. De stijlen van de bebouwing zijn divers waarbij per buurtje de stedenbouwkundige opzet en architectuur verschillen. Bontgekleurde en veelvormige huizenblokken rijgen zich er aaneen. De huizen zijn onmiskenbaar seriematig gebouwd, maar per blok of straatwand heeft een architect zich ingespannen voor een uitgesproken ontwerp. Per straat, of straatwand is er dus een eenheid in architectuur, maar tussen de straten onderling zijn er grote verschillen. De eenheid in de wijk wordt voornamelijk gevormd door de stedenbouwkundige opzet van straten, pleinen en groene singels. Voornamelijk grondgebonden woningen, met op markante plekken appartementenblokken. De kavels zijn niet groot. De bewoners bakenen hun terrein af met stevige, soms hoge erfafscheidingen. Soms zijn deze mee ontworpen, vaak ook niet. De kwaliteit van de openbare ruimte wordt dan ook op enkele plaatsen geweld aangedaan door deze individueel gerealiseerde erfafscheidingen van geringe kwaliteit. De tuinbeplanting en het openbaar groen zijn nog jong. In de loop van de tijd zullen deze wijken dan ook steeds groener worden.

2.3 FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK

2.3.1 Wonen



De Hasseler Es telt op 1 januari 2004 13.608 inwoners en 5.188 woningen. Dit betekent een gemiddelde bruto woningbezetting (aantal personen per woning) van 2,62. Dit is vergeleken met het Hengelose gemiddelde van 2,28 vrij hoog. In de praktijk betekent dit dat hier relatief veel gezinnen met kinderen wonen en weinig alleenstaanden. De wijk is qua inwonertal en woningvoorraad de grootste van Hengelo.

De meeste woningen in de Hasseler Es zijn in de periode 1970-1990 gebouwd. Met name het zuidwestelijk gedeelte van de Hasseler Es (Schothorsthoek, Bartelinkhoek, Tijertshoek en Sogtoenhoek) is in de jaren zeventig gebouwd en het noordwestelijk gedeelte (Bruninkshoek, Middelhoek, Molendijkhoek en Weijinkshoek) in de jaren tachtig. Ruim 60% van de woningen is in particulier eigendom. Het merendeel van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen, zowel van het type rijtjeswoning als twee-onder-1-kap.



De wijk Slangenbeek is de jongste uitbreidingswijk van Hengelo en telt op 1 januari 2004 8.514 inwoners en 2.816 woningen. Dit betekent een gemiddelde bruto woningbezetting (aantal personen per woning) van 3,02. Dit is vergeleken met het Hengelose gemiddelde van 2,28 erg hoog. In de praktijk betekent dit dat hier veel gezinnen met kinderen wonen en weinig alleenstaanden. Met uitzondering van de buurt Het Broek is het merendeel van de woningvoorraad in de wijk Slangenbeek in de jaren negentig gebouwd. De



Roershoek is destijds als eerste ontwikkeld, gevolgd door de Vossenbelt. Het Broek is op dit moment een wijk in aanbouw. In de periode tot 2010 zullen hier nog circa 1000 woningen worden opgeleverd. Ruim 80% van de woningen is in particulier eigendom. De woningvoorraad bestaat grotendeels uit ruime eengezinswoningen vooral van het type vrijstaand en twee-onder-1-kap.

De wijken Hasseler Es en Slangenbeek zijn op

dit moment onderbedeeld met voorzieningen in de sfeer van zorg en welzijn. Gezien de bevolkingsopbouw van de beide wijken zal hier in de nabije toekomst vanwege de vergrijzing een toenemende behoefte aan zijn. In de Hasseler Es zal deze behoefte zich eerder in de tijd manifesteren dan in de Slangenbeek.



2.3.2 Werken / bedrijven

Binnen het plangebied zijn enkele kleinschalige bedrijfjes gevestigd, maar er zijn geen bedrijventerreinen aanwezig. Buiten de bedrijfjes is er dan ook nauwelijks bedrijvigheid in het plangebied te vinden.

Werkgelegenheid voor gesubsidieerde arbeidskrachten in de wijk moet gerealiseerd worden. Daarnaast zullen er activiteiten ontplooid worden voor deelnemers aan sociale activeringstrajecten, waar nodig in de wijken zelf. Hoewel daarvoor gebruik gemaakt zou kunnen worden van de wijkwelzijnsvoorziening, kan het voorkomen dat een apart onderkomen in de wijk noodzakelijk is voor dergelijke activiteiten.

2.3.3 Voorzieningen



In het plangebied Hengelo noord en in de directe nabijheid is een ruim aanbod in maatschappelijke voorzieningen te vinden. Basisonderwijs, voorzieningen in de gezondheidszorg en andere sociaal-culturele en religieuze voorzieningen zijn in het plangebied te vinden. De onderwijsvoorziening in Hengelo Noord is hierbij afhankelijk van de groei van de wijken Het Broek en Dalmeden. Vooralsnog

voldoen de bestaande onderwijsinstellingen.

2.3.4 Winkels en horeca



In het plangebied bevinden zich twee winkelcentra, waarin nagenoeg alle winkels en alle horeca geconcentreerd zijn. Het wijkwinkelcentrum Hasselo in de wijk Hasseler Es heeft voorzieningen voor het hele plangebied Noord. Dit winkelcentrum stamt uit de jaren tachtig en wordt momenteel gerenoveerd en uitgebreid. Daarnaast is er nog een solitaire supermarkt aanwezig in de wijk Hasseler Es.

In de wijk Vossenbelt bevindt zich een buurtwinkelcentrum uit 2001. In dit winkelcentrum en het naastgelegen sportcentrum bevinden zich ook de horecagelegenheden van de wijk Vossenbelt. Tevens bevindt zich nog horeca aan de Deurningerstraat.

2.3.5 Parken, plantsoenen, speelplekken e.d.

Parken en plantsoenen

Parken spelen in het Gemeentelijk Groen Plan van Hengelo een belangrijke rol doordat deze "eilanden" grote groene plekken in het stedelijk gebied vormen en daardoor voor met name de ecologische structuur en de recreatie van belang zijn.

In het plangebied zelf liggen geen groene eilanden van stadsniveau. Echter, door het vele groen langs de wegen en beken en plantsoentjes in de wijken maakt het plangebied toch een groene indruk.

Speelplekken

De verdeling van de speelplekken is bij het ontwikkelen van de wijk bepaald



plekken.

Het spelen is meestal onderdeel van of gekoppeld aan een plek in de groene ruimte. Soms zijn het op zichzelf staande plekken in woon- of verblijfsgebieden. De voorzieningen voor kleine kinderen zijn onderdeel van de groenstructuur of groene eilandjes in of tussen de woongebieden. De verkeersveilige ligging en bereikbaarheid zijn daarbij van groot belang. De voorzieningen voor oudere kinderen zijn meegenomen in de groenstructuur. Dit zijn vooral voorzieningen voor de jeugd van 8 tot 12, 2 tot 16 en ouder. Het zijn ruimtevragende voorzieningen zoals trapveldjes, volleybalveldjes en basketbalvoorzieningen.

Ontmoetingsplekken voor de jeugd kunnen als concentratieplekken in deze groenstructuur worden gesitueerd. In de groenstructuur kunnen ook sport- en spelvoorzieningen worden opgenomen waarbij te denken valt aan jeu de boules banen, dam- en/of schaakpleintjes en zit- en ontmoetingsplekken.

Het plangebied heeft een redelijk aanbod van voorzieningen (zie ook paragraaf 2.3.3). Door de ruimere interpretatiemogelijkheden van het bestemmingsplan wordt het in de toekomst makkelijker om in te spelen op gewijzigde demografische ontwikkelingen. De basisscholen met hun schoolpleinen hebben ook een belangrijke rol. Door de soms weinig beschikbare openbare ruimte kunnen voorzieningen op de pleinen worden gerealiseerd. De schoolpleinen hebben, doordat ze ook na schooltijd toegankelijk zijn, een belangrijke rol voor kinderen uit de buurt. Doordat bij de herinrichting ook rekening wordt gehouden met de oudere jeugd kan dit bijdragen aan het vergroten van het aanbod voor deze doelgroep.

2.3.6 Sport en recreatie

Hengelo beschikt over acht sportparken, met een goede spreiding over alle wijken. Gemeentebreed zijn er voldoende wedstrijdvelden en trainingsvelden. Dit

geldt ook voor de tennisvelden. Op wijkniveau is er krapte in de nieuwere wijken (Slangenbeek).

De sportparken maken deel uit van de groenstructuren en ecologische verbindingzones in het stedelijk gebied. Individualisering in de sport vraagt om een omgeving die uitnodigt tot bewegen, zoals wandelen, fietsen, mountainbiken, ruitersport, watersport, hengelsport en skaten. Geleidelijk is er meer oog gekomen voor het gebruik van de groene infrastructuur door de sport. De relatie is echter nog zwak, terwijl er kansrijke perspectieven liggen voor een samenhangend beleid. Lekker kunnen bewegen in de buurt vergt niet alleen ruimte, maar ook een goed ontwerp, een goed beheer en stimulering van het gebruik van die ruimte.



Integratie van (recreatieve) sportactiviteiten en groen is een uitdaging. Groen en sport bevorderen een gezonde leefstijl en nodigen uit tot ontmoeten. De steeds schaarsere groene ruimte om ons heen biedt minder mogelijkheden voor recreatieve voorzieningen en uitbreiding van bestaande (buiten)sportcomplexen. De aanleg van nieuwe complexen wordt bemoeilijkt. Bereikbaarheid, sociale veiligheid, milieu en multifunctioneel gebruik zijn belangrijke argumenten die een

rol behoren te spelen bij de afweging van locaties. De sporttechnische ontwikkelingen in het kunstgras bieden onverwachte mogelijkheden. Op meerdere sportparken in Hengelo biedt omzetting van natuurgras naar kunstgras ruimtelijke mogelijkheden.

In Hengelo Noord, dan wel in de direct aangrenzende omgeving, zijn op zich voldoende sportvoorzieningen. De wijken zijn echter door aanleg en inrichting onvoldoende uitnodigend voor de meer ongebonden sportbeoefening (skaten, skeeleren, joggen). De openbare ruimte als domein voor de meer recreatieve sporter wordt steeds belangrijker en past in de trend van het ongeorganiseerde en ongebonden sporten. Een adequate inrichting voor die sporter draagt rechtstreeks bij aan de participatie- en leefbaarheidsdoelstellingen van de gemeente Hengelo.

2.3.7 Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen

Bij nieuwe ontwikkelingen waar werkzaamheden aan kabels en leidingen nodig zijn, dient hiervoor een "vergunning kabels en leidingen" te worden aangevraagd

bij de Dienst Stedelijk Beheer en Ontwikkeling, sector Wijkbeheer. Daarnaast dient bij de betreffende nutsbedrijven een KLIC-melding te worden gedaan.

In het plangebied Hengelo Noord bevinden zich twee aardgastransportleidingen en een drinkwatertransportleiding. Deze staan op de milieuzoneringskaart aangegeven.

2.3.8 Verkeer en infrastructuur

In het Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan (GVVP) zijn de beleidsuitgangspunten voor de verkeersthema's (openbaar vervoer, auto, fiets, voetganger, hulpdiensten, parkeren en hoofdwegenstructuur) vastgelegd. Bij een eventuele actualisatie van het GVVP gelden uiteraard de meest recente uitgangspunten als leidraad.

Auto

Het plangebied Hengelo Noord wordt ontsloten door de gebiedsontsluitingswegen: Beneluxlaan, Deurningerstraat, Oldenzaalsestraat en de zogenaamde eswegen in de Hasseler Es. In het westelijk deel van het plangebied vormen de gebiedsontsluitingswegen een rondweg. Met de realisatie van het laatste deel van de doorgetrokken Beneluxlaan zal sprake zijn van een volledige rondweg met aansluiting op de Deurningerstraat. In het oostelijk deel van het plangebied is sprake van een interne ontsluitingstructuur. De gebiedsontsluitingswegen geven het plangebied een goede aansluiting op het landelijke hoofdwegenet, het deel van Hengelo ten zuiden van de Rijksweg A1 en op het omliggende buitengebied van de gemeenten Borne en Dinkelland.

De Kopenhagenstraat en de Noordelijke Esweg zijn in het kader van de realisatie van de doorstroommassen Hoogwaardig Openbaar Vervoer opgewaarderd tot gebiedsontsluitingswegen. Op deze wegen geldt een maximale snelheid van 50 km/h.

De overige wegen binnen het plangebied, de zogenaamde erftoegangswegen, vormen het verblijfsgebied waar een maximale snelheid geldt van 30 km/h. Het verkeersbeleid is er op gericht doorgaand verkeer in verblijfsgebieden zoveel mogelijk te voorkomen.

Openbaar vervoer

Het plangebied Hengelo Noord is goed ontsloten door buslijn 12. Deze lijn maakt deel uit van de Doorstroomas Vossenbelt en geeft een goede aansluiting op het treinverkeer. In de periode tot 2006 zal de aanleg van deze doorstroomas worden voltooid. Enkele onderdelen van deze doorstroomas - langs de

Beneluxlaan en het gedeelte door de buurt Broek Zuid - zijn uitgevoerd als vrijliggende busbaan. Op de busbaan geldt een maximale snelheid van 50 km/h. Verkeer dat de busbaan kruist zal met waarschuwingslichten worden geattendeerd op naderende bussen.

Fiets

Het plangebied Hengelo Noord beschikt over een kwalitatief hoogwaardig fietsnetwerk bestaande uit een fijnmazig netwerk van vrijliggende fietspaden (Hasseler Es) en autoluwe wegen die van oudsher dit gebied ontsloten (bijvoorbeeld: de Topweg en de voormalige Vossenbeltweg). Binnen de verblijfsgebieden heeft de fiets op de belangrijkste fietsverbindingen voorrang op het autoverkeer. De belangrijkste fietsverbindingen zijn de verbindingen naar het centrum van Hengelo (Beneluxlaan, Vossenbeltroute, Deurningerstraat, Oldenzaalsestraat). In het GVP zijn deze verbindingen gedefinieerd als stadsfietsroutes.

Verkeersveiligheid

In het kader van het beleid Duurzaam Veilig zijn alle verblijfsgebieden in het plangebied ingericht als 30 km/h zone. In de periode na 2004 zal geëvalueerd worden of nog sprake is van verkeersonveilige situaties.

Zoals ook in andere delen van Hengelo wordt de verkeerssituatie rond de basisscholen tijdens het halen en brengen van de schoolkinderen, zowel door ouders als omwonenden, vaak als problematisch ervaren. Ten aanzien van deze problematiek is het beleid van de gemeente er vooral op gericht om in samenwerking met de scholen het autogebruik bij ouders te ontmoedigen en het fietsgebruik te stimuleren.

Op de hoofdwegstructuur is wel sprake van enkele verkeersongevallenconcentraties. Dit zijn de kruisingen Westelijke Esweg-Hasselerbaan, Hasselerbaan-Carl Muckstraat en Deurningerstraat-Westelijke Esweg. In de aanpak verkeersongevallenconcentraties (Avoc), als onderdeel van het beleid Duurzaam Veilig, heeft de aanpak van deze kruisingen de hoogste prioriteit.

2.4 MILIEU

Voor het bestemmingsplan Hengelo Noord is een milieuaspectenstudie uitgevoerd (bijlage 5). In dat onderzoek komen de voor het plan relevante milieuaspecten aan de orde. Hierna worden per aspect de conclusies van het onderzoek weergegeven. Een overzicht van de ruimtelijk meest relevante aspecten is te zien op de milieuzoneringskaart.

2.4.1 Bedrijven en milieuzonering

In het plangebied Hengelo Noord komen diverse bedrijfsactiviteiten voor. Ten behoeve van het bestemmingsplan Hengelo Noord is nagegaan op welke wijze de bestaande bedrijven ingepast kunnen worden. De milieuzonering is het uitgangspunt geweest bij de beoordeling. De milieuvergunning is vervolgens bekeken bij bedrijven die dicht bij gevoelige bestemmingen zijn gesitueerd. Het gehanteerde uitgangspunt is om te mengen waar kan en te scheiden waar moet.

Milieurelevante bedrijven

Als milieurelevante bedrijven zijn de bedrijven van categorie 3 (volgens publicatie bedrijven en milieuzonering) en hoger geïnventariseerd. Van deze bedrijven is onderzocht of deze inpasbaar zijn in de omgeving.

Op de milieuzoneringskaart zijn de milieuzones rond alle in en nabij het plangebied aanwezige bedrijven aangegeven.

2.4.2 Bodem

Onderhavig bestemmingsplan heeft voornamelijk betrekking op het conserveren van een bestaande situatie. Voor de bestaande situatie is in principe geen bodemonderzoek noodzakelijk. Wanneer binnen het conserverend bestemmingsplan (incidenteel) nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de bodemgesteldheid. In eerste instantie moet minimaal een historisch onderzoek van de locatie die van bestemming verandert en de directe omgeving ervan, worden uitgevoerd. Mocht uit het historisch onderzoek blijken dat de locatie verdacht is, dan dient alsnog een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Als er binnen het conserverend bestemmingsplan grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, dient altijd een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

2.4.3 Geluid

In het plangebied Hengelo Noord heerst een geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer. De geluidscontouren die voor een bestemmingsplan relevant zijn worden aangegeven op de milieu-zoneringskaart. Voor wegverkeer gaat het om de 50 dB(A)-contour (vrije veld) langs de:

- Oldenzaalsestraat
- Deurningerstraat
- Beneluxlaan
- Doorgetrokken Beneluxlaan
- Europalaan
- Kopenhagenstraat
- Noordelijke, Oostelijke en Westelijke Esweg
- Hasselerbaan
- Rijksweg A1
- Salamanderstraat
- Busbaan
- Vliegveldstraat

Voor nieuwe woningen en geluidsgevoelige bestemmingen geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Wanneer bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied Hengelo Noord de geluidsbelasting vanwege wegverkeer meer bedraagt, dient onderzocht te worden of maatregelen getroffen kunnen worden om de geluidsbelasting te verlagen. Indien geen maatregelen mogelijk zijn kan in een binnenstedelijk gebied een hogere waarde worden verleend tot de maximale grenswaarde van 65 dB(A). Langs de Rijksweg A1 is de maximale grenswaarde 55 dB(A).

Binnen Hengelo Noord is een ontwikkellocatie die nader is onderzocht op het geluidaspect. De ontwikkellocatie is:

- De Laars

De Laars ligt binnen de zone van de Deurningerstraat en de Salamanderstraat. Voor dit gebied is de ligging van de 50 dB(A) voorkeursgrenswaarde contour bepaald.

Binnen de 50 dB(A)-contour is woningbouw niet mogelijk. De 50 dB(A) contour van de Deurningerstraat ligt, na toepassing van stijl asfalt, op ca. 35 meter vanaf het hart van de weg. De 50 dB(A) contour van de Salamanderstraat ligt op ca. 50 meter vanaf het hart van de weg.

2.4.4 Externe veiligheid

Langs de Oldenzaalsestraat bevindt zich een tankstation. Op dit moment kan op dit station LPG worden getankt; de ondergrondse LPG tank (inhoud 20 m³) bevindt zich aan de overzijde van de Oldenzaalsestraat. Het LPG tankstation valt onder werking van het BEVI. Het naastgelegen plan A1-zone voorziet echter niet in LPG-activiteiten. Om deze reden is het BEVI niet van toepassing en hoeft geen

toetsing aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de richtwaarde voor het groepsrisico plaats te vinden.

In het plangebied Hengelo Noord zijn geen hoogspanningsleidingen aanwezig. Wel zijn in het plangebied hogedruk aardgasleidingen aanwezig. Deze liggen in het oosten van het plangebied. Binnen het aandachtsgebied van 20 meter dat langs deze leiding geldt, bevindt zich gevoelige (woon)bebouwing. Deze bebouwing ligt buiten de minimale bebouwingsafstand van 4 meter die tot deze leiding gerespecteerd moet worden.

2.4.5 Luchtkwaliteit

Met behulp van de verkeersmilieukaart peiljaar 2004 is onderzocht of in het plangebied in de huidige situatie knelpunten zijn met betrekking tot de luchtkwaliteit langs wegen en bij woningen. De Rijkswegen zijn hierin niet opgenomen.

Indien aan de grenswaarden voor wat betreft stikstofoxide en fijn stof wordt voldaan wordt ook aan de overige grenswaarden voldaan. De met de verkeersmilieukaart berekende waarden hebben dan ook uitsluitend betrekking op stikstofoxide en fijn stof.

Bij de woningen, opgenomen in de verkeersmilieukaart, wordt in de huidige situatie voldaan aan alle grenswaarden. Tevens wordt voldaan aan de grenswaarden bij de rand van de weg. Ook wordt bij de ontwikkellocatie "De Laars" nu en in de toekomst voldaan aan de grenswaarden.

2.4.6 Fysieke veiligheid en brandweer

Voor het plangebied Hengelo Noord heeft de brandweer Hengelo de bluswatervoorziening, transportroutes en calamiteiten verkeer in beeld gebracht.

2.4.7 MER

Het bestemmingsplan Hengelo Noord is hoofdzakelijk een conserverend bestemmingsplan dat de bestaande situatie vastlegt. In het plangebied ligt een kleinschalige locatie waar de ontwikkeling van woningbouw mogelijk wordt. De projecten zijn klein, van een MER (beoordelings)plicht is geen sprake.

2.5 INTEGRALE VEILIGHEID

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

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

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

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

Een gebied dient voor de gebruiker helder en duidelijk te worden ingericht. Zo moet er onder meer aandacht besteed worden aan zichtlijnen en verlichting. Op basis hiervan dient rekening te worden gehouden met de vormgeving van binnenterreinen, achterpaden, doorgaande wegen, parkeervoorzieningen voor

de diverse vervoermiddelen, straatmeubilair en speelvoorzieningen. Ook moeten bedrijven en voorzieningen zorgvuldig worden ingepast. Ten slotte moet altijd rekening worden gehouden met de bereikbaarheid voor de hulpdiensten.

Het aspect sociale veiligheid levert een aantal toetsingscriteria op, die worden meegewogen in de verdere planontwikkeling. De punten die worden aangehaald komen uit de brochure "Sociaal veilig ontwerpen" samengesteld en uitgebracht door het Onderzoeksinstituut voor Stedenbouw, Planologie en Architectuur, verbonden aan de faculteit der bouwkunde van de Technische Universiteit Delft. Aangezien binnen het plangebied momenteel weinig ontwikkelingen plaatsvinden en het hier een beheerplan betreft, is de invloed op de integrale veiligheid via het bestemmingsplan gering.

2.6 DUURZAAM BOUWEN

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

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

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

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

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is bouwen op een wijze die past bij een duurzame ontwikkeling, een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoefte te voorzien.

Het uitgangspunt van de gemeente Hengelo voor duurzaam bouwen is de Trias Ecologica, het stimuleren van de gebouwgebonden maatregelen en het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen.

Duurzame energie en energie-efficiency

Duurzame energie is energie die opgewekt wordt door de oneindige bronnen, zoals wind, water en zon. Het gebruik van biomassa valt ook onder de categorie duurzame energie. Energie-efficiency is het beter benutten van de fossiele brandstoffen en van restproducten zoals warmte uit rookgassen, waardoor vermindering van de CO₂-emissie ontstaat.

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

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

2.7 Ontwikkelingen

In het voorliggende bestemmingsplan wordt in principe de bestaande situatie vastgelegd. Eventuele concrete ontwikkelingen kunnen echter in het nieuwe bestemmingsplan worden meegenomen indien de uitwerking van de plannen zodanig is dat met een redelijke mate van zekerheid kan worden gesteld dat de ruimtelijke invulling binnen de geldigheidsduur van dit bestemmingsplan (10 jaar) plaatsvindt. Binnen deze planperiode zijn in het plangebied geen ruimtelijke veranderingen of programmatische wijzigingen te verwachten, anders dan welke nu in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

In de afgelopen jaren is in het noordelijk deel van het plangebied, ten westen van de Deurningerstraat, een nieuwe woonwijk herrezen. Voor deze woonwijk, Het Broek genaamd, zijn diverse bestemmingsplannen gemaakt. Het meest zuidelijk gelegen deel van Het Broek, Broek Zuid genaamd, is inmiddels

gerealiseerd. Het noordelijk deel van Het Broek, Broek Noord, is ook reeds voor een deel gerealiseerd en voor het overige deel in aanbouw. Het oostelijk deel van Het Broek, gebied Broek Oost, is gelegen buiten het plangebied Hengelo Noord. Voor dit gebied wordt een apart bestemmingsplan opgesteld welke medio 2006 in procedure zal worden gebracht.

Ietwat zuidelijker dan de woonwijk Het Broek ligt, eveneens aan de westzijde van de Deurningerstraat, het gebied genaamd "De Laars". Dit gebied is gelegen tussen de Brouwersweg en de Graskarperstraat. In dit gebied (hoek Brouwersweg – Deurningerstraat) zijn inmiddels, door middel van toepassing van artikel 19, lid 2 WRO, bouwvergunningen verleend welke de bouw van twee solitaire woningen mogelijk maken. Beide woningen zijn geprojecteerd buiten de 50 dB(A) contour. Beide woningen zijn ingepast in het bestemmingsplan Hengelo Noord.

3 HET BELEID

3.1 RELEVANT BELEID

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover relevant, de rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleidsnota's. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid wordt in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de plankaart, milieuzoneringskaart en in de voorschriften.

3.1.1 Rijksbeleid

Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra

Op grond van een hoog voorzieningenniveau, een kansrijke bedrijfsstructuur en een goede aansluiting op het systeem van internationale en nationale verbindingen, zijn Enschede en Hengelo in de "Vierde Nota Ruimtelijke Ordening" gezamenlijk aangewezen als Euregionaal stedelijk knooppunt. In navolging daarvan gaat de "Vierde Nota Extra", voor wat betreft het inrichtingsbeleid, onder meer uit van bundeling, concentratie en mobiliteitsbeheersing.

Voor het stadsgewest Twente zijn, per 21 december 1994, in het kader van het VINEX convenant, door de rijksoverheid, de provincie, de regio Twente en de gemeenten Enschede, Hengelo, Borne, Almelo en Wierden overeenkomsten gesloten met betrekking tot de benodigde locaties ten behoeve van de opvang van de uitbreiding van de woningvoorraad voor de periode 1995-2005. Voor Hengelo-Borne gaat het daarbij om 1077 woningen in het bestaand stedelijk gebied. Het stadsgewest Twente is een gebied met potentie en kwaliteit; het moet zich kunnen ontwikkelen als internationaal en nationaal concurrerend kerngebied voor economische en ruimtelijke ontwikkeling.

Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening

In de 5^e nota ruimtelijke ordening worden stedelijk - economische ontwikkelingen gebundeld bij vijf stedelijke netwerken. Daarvan is Almelo-Borne-Hengelo-Enschede als nationaal stedelijk netwerk aangewezen. De huidige verdeling van wonen en werken tussen de stedelijke netwerken en de gebieden daarbuiten moet minimaal worden gehandhaafd. Het rijk vraagt de provincies om de samenwerking tussen netwerkgemeenten te stimuleren. Daarbij gaat het onder andere om de gemeenschappelijke uitwerking van de contourenbenadering, het locatiebeleid, de herstructurering en transformatie van naoorlogse woonwijken en visie- en beleidsvorming bij grensoverschrijdende samenwerking.

Nota Mobiliteit

De Nota Ruimte schetst de ruimtelijke strategie om te komen tot een sterke

economie, een veilige samenleving, een goed leefmilieu en een aantrekkelijk land. De samenhang tussen ruimte, verkeer en vervoer en economie wordt op ieder niveau (gemeentelijk, regionaal en nationaal) vergroot. De Nota Mobiliteit (2004) werkt deze uitgangspunten nader uit. Belangrijke punten hierin zijn onder andere: verbetering van de bereikbaarheid, faciliteren van de groei van het verkeer, verbetering van de betrouwbaarheid van het openbaar vervoer en het weggennetwerk en het voorbereiden van de invoering van beprijzing van het gebruik van de weg. De nota Mobiliteit doorloopt de procedure van een planologische kernbeslissing (PKB) in de zin van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). De procedure bestaat uit 4 onderdelen. Op 24 september 2004 is het beleidsvoornemen door het kabinet vastgesteld in de Ministerraad. Het beleidsvoornemen vormt deel I van de PKB procedure.

Nationaal milieubeleidsplan: "Een wereld en een wil"

In het vierde nationale Milieubeleidsplan neemt de leefomgeving een prominente plaats in. Dit in verband met de verwachting dat de kwaliteit van de leefomgeving in de toekomst zal afnemen door een toename van geluidshinder en luchtverontreiniging. Naar verwachting zal in 2030 het aantal geluidgehinderden met 20% tot 50% toenemen en zullen ongeveer een half tot één miljoen mensen blootgesteld worden aan te hoge niveaus van luchtverontreiniging (volgens EU-norm).

Het streven is om de samenhang tussen milieu en ruimtelijk beleid te vergroten. Bij de bepaling van gebiedskwaliteit spelen bovendien naast milieu ook andere waarden. In sommige gevallen is het sociaal rechtvaardig om een hogere kwaliteit te realiseren op plekken waar sociale, economische en milieuproblemen elkaar onderling versterken.

Belangrijke punten zijn verder: meer nadruk op vergunningverlening en handhaving, inspraak van burgers en heldere besluitvorming.

3.1.2 Provinciaal beleid

Streekplan Overijssel 2000+

De Provinciale visie op de ruimtelijke ontwikkeling van o.a. Hengelo, is neergelegd in het Streekplan Overijssel 2000+. In het streekplan maakt Hengelo deel uit van het stadsgewest Twente, bestaande uit de steden Almelo, Borne, Hengelo en Enschede. Dit stadsgewest zal een verstedelijkingsopgave moeten realiseren en zal een opvangfunctie voor wonen, werken en voorzieningen voor de steden en de omliggende gebieden krijgen. Voorts zal het concept voor de Netwerkstad verder moeten worden uitgewerkt.

Provinciaal verkeers- & vervoersplan (1998)

Onderdeel van het Provinciaal Verkeers- & Vervoersplan is het categoriseren van wegen. De essentie van categorisering is het toekennen van eenduidige functies. De functie, vormgeving en het gebruik van een weg moeten met elkaar in overeenstemming zijn zodat het voor de weggebruiker duidelijk is wat hij/zij op een weg kan verwachten.

Al in 1997 hebben alle wegbeheerders in de provincie tijdens werkconferenties een aanzet voor de provinciale wegencategorisering gemaakt. Inmiddels hebben de Provinciale Staten van Overijssel na terugkoppeling met de wegbeheerders en een klankbordgroep een raamplan wegencategorisering voor de provincie vastgesteld (3 februari 1999).

Provinciaal Milieubeleidsplan 2000+

De provincie Overijssel streeft naar een duurzame ontwikkeling van de Overijsselse economie, dat wil zeggen; een optimale balans tussen milieu, economie en sociale kwaliteit. Vanuit milieuperspectief betekent dit een gelijktijdige versterking van een economische structuur en een afname van de milieudruk (zogenaamde ont koppeling).

De provincie Overijssel streeft tevens naar een leefomgeving waar mensen graag willen wonen en verblijven en die de volksgezondheid niet in gevaar brengt. Accenten zijn hierbij gelegd op de water- en milieukwaliteit in de woonomgeving en het behoud van cultureel erfgoed.

3.1.3 Regionaal beleid

Intergemeentelijke Structuurschets

In de Intergemeentelijke Structuurschets (Hengelo/Enschede) wordt in het kader van duurzaamheid aandacht geschonken aan de compacte stad. Dit betekent dat er prioriteit wordt gegeven aan de ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied met behoud en/of versterking van de leefomgeving. De ruimte die aanwezig is in het bestaand stedelijk gebied wordt hierdoor maximaal benut.

Uitgangspunt hierbij is dat de bestaande groenstructuur en de aansluiting met het buitengebied dienen te worden gehandhaafd. Daarnaast is uitgangspunt het realiseren van voldoende verschillende woonmilieus in overeenstemming met de vraag.

Regioplan verkeershandhaving Twente (1999-2003)

Voortvloeiend uit de ontwikkelingen in de verkeershandhaving en gestimuleerd door het Kabinetstandpunt IBO-V eind 1997 is, in opdracht van het Bureau Verkeershandhaving OM (BVOM) door acht politiekorpsen en de Handhavings

Adviesgroep gewerkt aan de opzet en uitvoering van de regioplannen verkeershandhaving.

Het regioplan verkeershandhaving Twente is een uitwerking van die opzet voor het regiokorps Twente. De inhoud betreft hoofdzakelijk een eerste inventarisatie van gegevens die betrekking hebben op de verkeersveiligheid in die regio en fungeert als basisdocument. Op grond van dit basisdocument worden verschillende handhavingsproducten nader uitgewerkt in deelprojectplannen en wordt een communicatieplan en een onderzoeksplan ontwikkeld.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

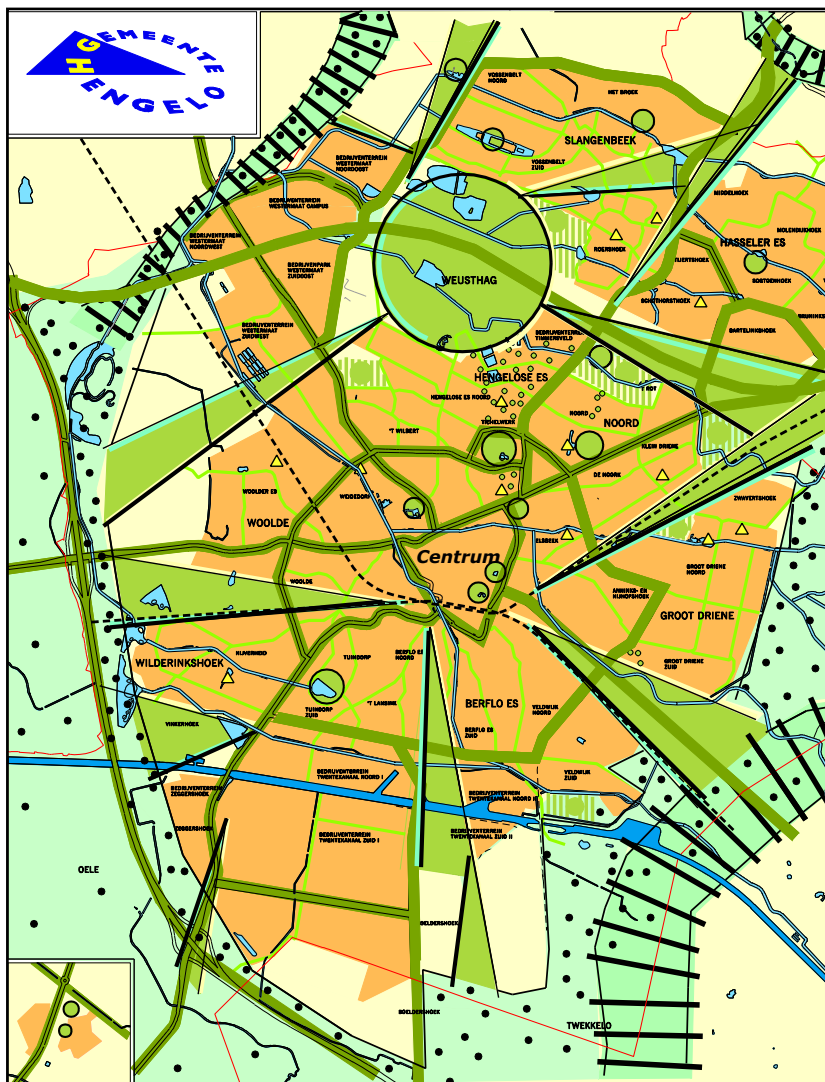
Gemeentelijk groenplan (GGP) (2004)

Het verbeteren van de fysieke leefomgeving is speerpunt in het Grote Stedenbeleid van rijk en gemeenten. Daarmee moet ook het groen in stad en wijk versterkt worden immers, beplanting maakt deel uit van deze fysieke leefomgeving. Hierbij komt, dat stadsbewoners grote waarde hechten aan groen in de buurt van hun woning en bedrijf. Gemeenten hebben dus nadrukkelijk een groene taakstelling. In de stadsvisie Hengelo 2010 is versterking van het groen dan ook tot actiepunt verheven. Van belang is wel dat hieraan een structureel groenbeleid ten grondslag ligt. Dit Gemeentelijk Groen Plan (GGP) vormt hiertoe de basis.

Het GGP vormt de kadernota voor het groenbeleid van Hengelo voor de jaren 2002-2005. Doel van dit GGP is om het ruimtelijk toekomstbeeld van het Hengelose groen in stadsrand, stad en wijk vast te leggen. Hiermee kan dan integrale afstemming plaatsvinden met andere gemeentelijke disciplines zoals planologie, stedenbouw, economie en milieu. Met een vastgesteld GGP kan de gemeente haar grip op groen vergroten en zo een impuls aan het groen geven.

In het GGP is een systematiek ontwikkeld, waarin alle relevante in- en externe beleidsstukken op het gebied van landschap, stedelijk groen, natuur, water en recreatief medegebruik voor het grondgebied van Hengelo in onderlinge samenhang zijn gezien. Hierbij worden ook ruimtelijke verbanden gelegd tussen regio, buitengebied, stadsrand, stad en wijk.

Per thema landschap, stedelijk groen, natuur, water en recreatief medegebruik worden eerst, uit het algemene beleid van rijk, provincie, gemeenten, waterschap en landgoed Twickel, de integrale beleidsdoelen en de daaruit voortvloeiende ruimtelijke uitgangspunten van de gemeente Hengelo geformuleerd.



Gemeentelijk Groen Plan

Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) (2001)

In het door de raad vastgestelde Gemeentelijk Rioleringsplan worden de uitgangspunten met betrekking tot de waterhuishouding en de riolering beschreven. Voor alle in- en uitbreidingen gelden in principe onderstaande beleidsregels:

- Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater) wordt afgevoerd naar de RWZI middels riolering;
- Lokale zuivering van dit afvalwater wordt niet duurzaam geacht vanwege de hoge kosten, het grote ruimtebeslag en de te grote risico's voor volksgezondheid en milieu;
- Het hemelwater wordt zo min mogelijk verontreinigd en komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem. Daarbij heeft zichtbare oppervlakkige afvoer de voorkeur boven afvoer door buizen, vanwege het grotere risico op ongewenst lozingsgedrag en foutieve aansluitingen bij buizen;
- Infiltratie van hemelwater in de bodem via een graspassage is de beste optie omdat hiermee zuivering, retentie en grondwateraanvulling worden gerealiseerd;
- Bij het ontwerp van het bouwwerk een zodanig samenspel van dakvlakken, dakgoten, regenpijpen en perceelsgoten kiezen dat het water niet in riolen onder de grond hoeft;
- Bij stedenbouwkundige plannen moet notie worden genomen van het feit dat het water van hoog naar laag stroomt, waarmee water dan een ordenend principe voor het plan is;
- Goede alternatieven in geval van nauwelijks verontreinigd hemelwater zijn: regenwaterhergebruik op individuele schaal en directe oppervlakkige afvoer naar sloten of vijvers met retentievoorzieningen;
- Een goed alternatief in geval van bedrijventerreinen met risico op vervuiling is een verbeterd gescheiden rioelstelsel met retentievijvers;
- Het grondwater wordt zoveel mogelijk aangevuld met schoon infiltrerend water. Te hoge grondwaterstanden in natte winterperioden worden beteugeld met drainage in de openbare weg en eventueel op de kavels zelf. De drainage voert af naar een wadi of naar oppervlaktewater dus niet naar een RWZI. In de bouwwerken wordt vochtoverlast door hoge grondwaterstanden geminimaliseerd door te bouwen zonder kruipruimten en door eventuele kelders waterdicht te maken;
- Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundige plan, zodanig dat het water beleefbaar is en goed te beheren;
- Per project moet in overleg met de afdeling Wegen, Groen en Water van de gemeente en met het Waterschap Regge en Dinkel worden gezocht naar maatwerk.

Welstandsnota (2004)

Per 1 juni 2004 is de welstandsnota in de gemeente Hengelo in werking getreden. Deze nota biedt het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van bouwaanvragen met het doel de welstandsaspecten voor de burger inzichtelijker te maken. In de nota worden voor heel Hengelo algemene criteria genoemd. Daarnaast vindt concretisering plaats door gebiedsgerichte criteria en objectieve criteria. Voor licht-vergunningplichtige bouwwerken worden loketcriteria opgenomen. Omdat de criteria enkel betrekking hebben op materiaalkeuze, kleur e.d., beperkt het bestemmingsplan zich tot het regelen van de massa.

Monumentenbeleid (2004)

Monumenten zijn om redenen van esthetische, cultuurhistorische en wetenschappelijke aard tot monument aangewezen. Om te voorkomen dat deze monumentale waarden verloren gaan is het verboden om zonder of in afwijking van een vergunning een monument af te breken, te vernielen, te verstoren, te verplaatsen, in enig opzicht te wijzigen, te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waarop het ontsierd of in gevaar wordt gebracht. Men is dus verplicht de plannen door de gemeente te laten toetsen en een bouw- en monumentenvergunning aan te vragen.

In geval van een beeldbepalend karakteristiek pand of een gemeentelijk monument worden de plannen beoordeeld door de technische commissie van de monumentencommissie. Bij een rijksmonument beoordeelt naast de technische commissie ook de Rijksdienst voor de Monumentenzorg de plannen.

Nota Duurzaam Veilig (2001)

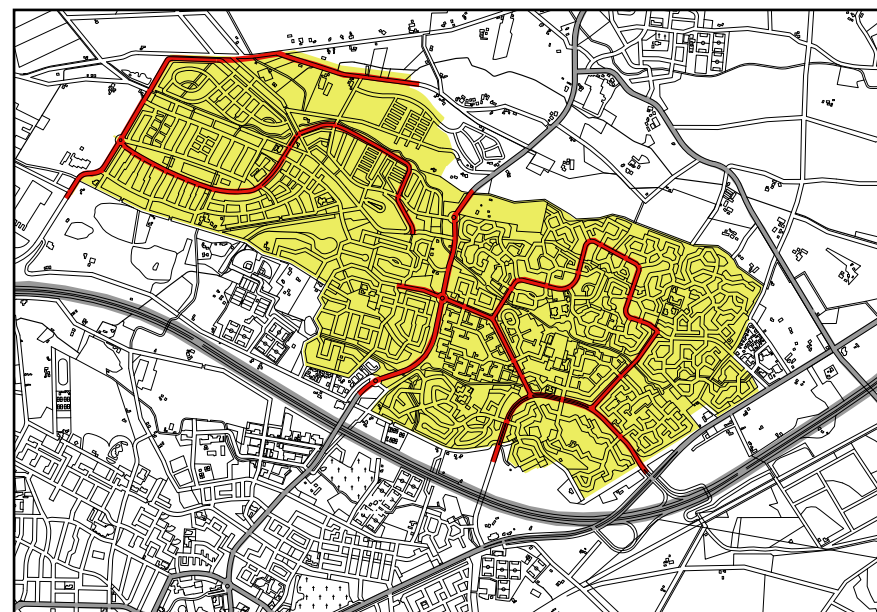
Eind 1997 hebben het ministerie van Verkeer en Waterstaat, het Interprovinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Unie van Waterschappen overeenstemming bereikt over het 'Startprogramma Duurzaam Veilig'. In dit startprogramma zijn afspraken vastgelegd teneinde de daadwerkelijke realisatie van een duurzaam veilig verkeers- en vervoersysteem een impuls te geven. Een belangrijk instrument ter uitvoering van dit beleid is het instellen van 30 km zones in de woonbuurten.

Verkeersveiligheidsplan 1995

Het verkeersveiligheidsplan 1995 dient als basis voor het jaarlijks op te stellen actieplan. In de actieplannen staan geplande activiteiten op het gebied van educatie en infrastructurele plannen. In het actieplan 1998 is een plan van aanpak opgenomen voor de inrichting van 30 km-gebieden voor de periode tot 2002.

Nota verblijfsgebieden Gemeente Hengelo (1989)

In de nota "Verblijfsgebieden" (1989) wordt uitgegaan van een tweedeling van



30 km zones, situatie 2004

30 km gebied 50 km weg

de openbare ruimte: verkeersruimten en verblijfsgebieden. De verkeersruimte wordt gevormd door onder meer de invalswegen en wijk- en centrumring. Alle wegen die geen deel uitmaken van de hoofdwegenstructuur vallen onder de verblijfsgebieden. Ten aanzien hiervan wordt het volgende gesteld:

- in de betreffende gebieden dienen maatregelen te worden genomen om het sluipverkeer te mijden eventueel aangevuld met snelheidsverlagende voorzieningen;
- lijnen van het openbaar vervoer dienen via de wegen met een beperkte verkeersfunctie binnen de gebieden te worden gevoerd;
- bij de inrichting van de gebieden dienen de problemen en wensen van de bewoners als vertrekpunt te dienen.

Op bijgaande afbeelding wordt een overzicht gegeven van de 30 km zones die reeds gerealiseerd zijn.

Horecabeleid

De Horecastructuurvisie vormt onder meer de basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen ten aanzien van de horeca. In de nota wordt een gebiedsgerichte afstemming voorgesteld met name in de binnenstad. Voor Hengelo Noord bestaan geen aparte bepalingen of richtlijnen. Binnen het plangebied Hengelo Noord zal ten hoogste sprake zijn van gebiedsverzorgende horeca. Dit betekent dat de bestaande spijs- en drankverstrekkende bedrijven zijn toegestaan. Horeca gelieerd aan bijvoorbeeld kantoren en (sport)-voorzieningen is uiteraard toegestaan. Hierbij valt te denken aan bedrijfs- en sportkantines.

Prostitutiebeleid (2004)

Als algemeen uitgangspunt wordt aangegeven dat het regionaal afgestemde lokale prostitutiebeleid in Twente vanuit een integrale benadering wordt opgezet. De trekkersrol voor wat betreft de regulering en de handhaving ligt bij het lokale bestuur. Aspecten van volksgezondheid, veiligheid, leefbaarheid en handhaving spelen daarbij zeker een rol. Met betrekking tot de handhaving spitst het beleid zich vooral toe op de (te verwachten) mate van overlast bij de verschillende vormen van prostitutie en de kans op het plegen van strafbare feiten. De thans aanwezige seksinrichtingen in Hengelo worden positief bestemd waarbij verdere uitbreiding van het aantal seksinrichtingen wordt uitgesloten. In het plangebied Hengelo Noord is geen seksinrichting aanwezig.

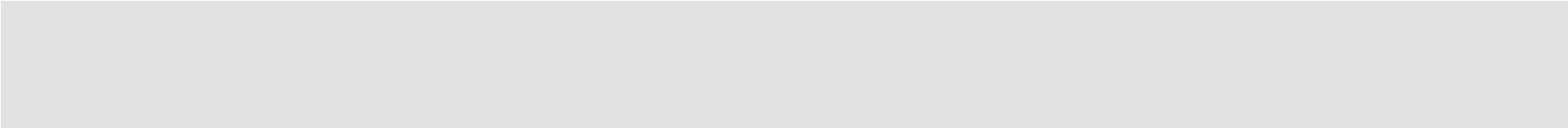
Volkshuisvestingsbeleid

In de voortgangsnotitie 1999 wordt de stand van zaken weergegeven met betrekking tot de vraagstukken op het gebied van de volkshuisvesting die zich thans voordoen in Hengelo. Hierna is een opsomming gegeven van de nieuwe of actuele vraagstukken in de volkshuisvesting:

- **Stedelijke vernieuwing en het wonen in de wijken**
Mede door de verschuiving van huren naar kopen komen de zwakste delen van de huurwoningmarkt naar voren als het onderwerp van herstructurering van de woningvoorraad. De vraag is echter welke toekomstwaarde in die delen van de woningvoorraad besloten ligt. Investeren in verbeteren, sloop of verkoop zijn alternatieven. De keuze is nog niet gemaakt. Het lopende onderzoek naar de herstructureringsopgave en het meerjarig ontwikkelingsprogramma in het kader van de stedelijke vernieuwing moet hierop antwoorden gaan geven.
- **Verkoop huurwoningen**
Betrof de verkoop van huurwoningen enkele jaren geleden alleen de dure huurwoningen, thans wordt de gemeente ook geconfronteerd met voorstellen van corporaties om andere minder courante woningen met een lagere huurprijs te mogen verkopen. Dit vormt de opmaat voor een verdergaande discussie over de rol die verkoop van huurwoningen kan hebben. Daarmee spelen naast louter marktoverwegingen ook andere overwegingen een rol. Zo valt te denken aan een

beter binding van beter verdienende huishoudens aan de bestaande wijken.

- **Huren of kopen**
De rol en de omvang van de voorraad sociale huurwoningen op langere termijn is nog niet bepaald. Het scenario hiervoor is in ontwikkeling. De rol van koopwoningen in de markt is evenzeer actueel. De kwaliteitsvraag en met name de vraag naar individuele kavels in de woningprogrammering en in de uitgifte van grond, moet adequaat worden beantwoord. Gezien de huidige woningprijzen en het ontbreken van nieuwbouw van goedkope koopwoningen is er voor de lagere inkomens nauwelijks aanbod en al helemaal niet in de nieuwbouw. Hoe hiermee moet worden omgegaan ten opzichte van de verkoop van dure huurwoningen is een afweging voor de nieuwe woningprogrammering.
- **Wijkontwikkeling**
Goed wonen in kwalitatief complete wijken is een onbetwiste doelstelling. Maar hoe dat doel moet worden bereikt in met name de meest kwetsbare wijken qua woningmarkt, is niet alleen een vraagstuk van woningbouwprogrammering. Ook de relatie met sociale wijkontwikkeling en het beheer van de openbare ruimte speelt een rol. Vooral het aanbrengen van samenhang en versterking in beleid is een opgave waarmee een begin is gemaakt. Het eindplaatje voor een aanpak is er nog niet. Toch zal de gemeente als de voorwaardenscheppende partij haar visie moeten geven. Daarmee is de volkshuisvesting ook gemeentebreed actief betrokken bij andere delen van het beleid.
- **Gemeente en corporaties**
Door de verschuiving van het toezicht op de corporaties van gemeente naar het rijk, staan gemeente en corporaties anders ten opzichte van elkaar. Men heeft elkaar nodig, maar van wederzijdse verplichtingen is veel minder sprake. Het in 1995 tussen gemeente en corporaties tot stand gekomen convenant "Verantwoording en Toezicht" zal mede naar aanleiding van de herziening van het Besluit Beheer Sociale Huursector moeten worden herzien. Nieuwe (prestatie)afspraken zijn nodig.
- **Woonruimteverdeling**
De werking van het woonruimteverdelingsinstrumentarium is onlangs geëvalueerd. Hieruit blijkt dat het instrumentarium op zich goed past bij de marktomstandigheden in Hengelo. De punten van kritiek betreffen vooral de sociale effecten / uitkomsten van de toewijzing en de bereikbaarheid van de kwalitatief betere en vaak iets duurder woningen. De veranderingen in de kaartenbak met woningzoekenden werkt uiteraard door. De vergrijzing, het aantal buitenlanders en het aantal woningzoekenden met een laag inkomen bepalen in hoge mate het spel van vraag en aanbod. Woonruimteverdeling op basis van het woonbonnensysteem functioneert goed. Het aanbod van vrijgekomen woningen past niet bij de vraag. De verdeling van de schaarste blijft



een zaak van rechtszekere en rechtsgelijke behandeling met objectieerbare criteria die breed worden gedragen. De rol die de huursubsidie in Hengelo kan spelen moet niet worden overschat.

Er wordt gestuurd op het scherpst van de snede. Verruiming van de keuzevrijheid zal leiden tot nog meer "schaarste" onder de meest gewilde woningen.

Vanaf 1997 wordt gebruik gemaakt van de Monitor Volkshuisvesting Hengelo. In dit document worden twaalf van de meest relevante vragen over de Hengelose woningmarkt beantwoord.

De hoofdlijnen van het volkshuisvestingsbeleid in Hengelo zijn weergegeven in de Kadernota Volkshuisvesting uit 1994.

De kerncriteria van het volkshuisvestingsbeleid zijn kwantiteit, kwaliteit, betaalbaarheid en beschikbaarheid / toegang tot de woningvoorraad, alsmede medezeggenschap in beheer en beleid van de relevante marktpartijen.

De gemeente is de eerstverantwoordelijke voor het beleid. Echter, het instrumentarium daarvoor is in de afgelopen jaren kleiner geworden.

4 HET PLAN

4.1 UITGANGSPUNTEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Uitgangspunt voor het gebied is de bestaande situatie. Het bestemmingsplan krijgt dan ook het karakter van een beheerplan. De huidige situatie wordt vastgelegd in het bestemmingsplan, waarbij binnen de verschillende bestemmingen vaak wel een passend meervoudig gebruik mogelijk is. Qua bebouwingsvoorschriften (bijvoorbeeld goot- en nokhoogten) wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande situatie en ook de bebouwingsgrenzen volgen zoveel mogelijk de bestaande bebouwing, of volgen de lijn evenwijdig aan de straat. Om het bestemmingsplan niet te star te maken wordt in veel gevallen alleen gewerkt met een maximale goot- en nokhoogte en wordt er bijvoorbeeld een uitzondering gemaakt voor die bouwwerken die al hoger zijn dan de maximale hoogte. Om nog verdere flexibiliteit te bewerkstelligen zal met vrijstellingsbepalingen worden gewerkt.

Qua opzet van de bestemmingsplanvoorschriften zal de Nirov publicatie "op de digitale leest" worden aangehouden.

4.2 PLANOPZET

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de voorschriften, milieuzoneringskaart en bijbehorende plankaart (bestaande uit acht deelkaarten) waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De kaarten en de voorschriften dienen in samenhang te worden bekeken.

Uit het vooroverleg artikel 10 BRO is gebleken dat verschillende instanties er waarde aan hechten dat verschillende kabels en leidingen, waar een zoning van toepassing is, op de plankaart worden aangegeven. Het gemeentebestuur kiest ervoor om de plankaart zo zuiver en leesbaar mogelijk te houden, waardoor ervoor gekozen is alleen de zoning industrielawaai van bedrijventerreinen (indien van toepassing) op de plankaart op te nemen. Alle overige zones en leidingen worden weergegeven op de milieuzoneringskaart, welke deel uitmaakt van dit bestemmingsplan.

De voorschriften zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

1. Inleidende bepalingen;
2. Bestemmingsbepalingen;
3. Algemene bepalingen.

In het navolgende worden de voorschriften per hoofdstuk toegelicht.

4.2.1 Inleidende bepalingen

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

Begripsbepalingen

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

Wijze van meten

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

4.2.2 Bestemmingen

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

Woondoeleinden

De bestaande woningbouw is als zodanig in het plan opgenomen. Ook de nieuw op te richten woningbouw aan de Deurningerstraat en Brouwersweg is als zodanig bestemd. Binnen de bestemming woondoeleinden zijn verschillende woonvormen toegestaan, zoals bijvoorbeeld eengezinswoningen, bejaardenhuizen, woonzorgwoningen, kamerbewoning, serviceflats et cetera. Verder is het toegestaan om binnen de woonbestemming een vrij beroep uit te oefenen.

Binnen de bestemming "Woondoeleinden" zijn in principe beroepsmatige activiteiten toegestaan. Om hinder voor de directe omgeving te voorkomen zijn hieraan wel een aantal voorwaarden verbonden. In de eerste plaats mag slechts een gedeelte van de woning (maximaal 1/3 van de totale vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 40 m²) worden gebruikt als praktijkruimte door de bewoner. Is er meer dan 40 m² in gebruik voor het uitoefenen van een beroep, dan is er geen sprake meer van een 'beroep aan huis' en derhalve strijd met het bestemmingsplan. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat (bijvoorbeeld beperkte reclamemogelijkheden) noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan. Tot slot

zijn er vormen van beroepsuitoefening expliciet uitgezonderd, omdat ze te veel overlast voor de omgeving veroorzaken (detailhandel, prostitutie, horeca-activiteiten en beroepen die milieuoverlast veroorzaken).

Op de plankaart zijn bouwgrenzen, maximale goot- en nokhoogten en maximaal aaneen te bouwen woningen opgenomen. In de voorschriften zijn de overige bebouwingsvoorschriften aan te treffen. De maximale bouwdiepte van hoofdgebouwen (gemeten van voorgevel tot achtergevel van de hoofdbouw) is 11 meter. Dit is in een stedelijke omgeving een acceptabele maat.

De maximaal toegestane oppervlakte aan aan-/uit- en bijgebouwen wordt gerelateerd aan de kavelgrootte. Verder wordt, indien er aan-/uit- en bijgebouwen worden opgericht op dat gedeelte van het perceel waar het hoofdgebouw nog als hoofdgebouw uitgebreid kan worden, deze oppervlakte niet meegeteld in de maximaal toegestane oppervlakte aan aan-/uit- en bijgebouwen.

De bestemming "Woondoeleinden" met de nadere aanduiding "Woonwagenlocatie" is bestemd voor woonwagens. Ook binnen deze bestemming is alleen een bouwvlak opgenomen. De maximale hoogte is zo gekozen, dat er één bouwlaag en een kap binnen passen. Binnen het bouwvlak is het mogelijk om bij elke woonwagen één bijgebouw te bouwen dat (in tegenstelling tot de woonwagen) wel aan de grond verankerd is. De bouwhoogte voor de bijgebouwen is maximaal 3 meter excl. kap. Voor beroep aan huis is de toelichting onder "Woondoeleinden" overeenkomstig van toepassing. Voor deze gronden wordt een wijzigingsbevoegdheid naar "woondoeleinden" opgenomen. De bouwvoorschriften voor de toekomstige bestemming zijn gelijk aan de bouwvoorschriften voor de naastgelegen woningen.

Tenslotte zijn in de bestemming woondoeleinden woonschepen en bijvoorbeeld gevangenis en asielzoekerscentra niet begrepen. Deze vormen van wonen zijn, indien van toepassing, in een aparte bestemming opgenomen.

Bedrijfsdoeleinden

Binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden zijn bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. De bedrijven gelegen in het plangebied worden als zodanig bestemd. In de bij de voorschriften gevoegde staat van bedrijfsactiviteiten wordt aangegeven welke bedrijven hier zijn toegestaan. Enkele bedrijven met een hogere milieucategorie dan de maximaal toegestane categorie worden specifiek bestemd.

Maatschappelijke doeleinden

De bestemming "Maatschappelijke doeleinden" is bedoeld voor functies ten behoeve van onderwijs en ontwikkeling, welzijn, zorg, cultuur, sport,

openbaar bestuur, levensbeschouwelijke doeleinden enzovoort. Aan de hoofdfunctie ondergeschikte horeca (kantine) is eveneens toegestaan. In het plangebied Hengelo Noord hebben de aanwezige scholen, kerken, buurt- en speeltuinvereniging deze bestemming gekregen.

Gemengde doeleinden

Binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" is een verzameling van stedelijke bestemmingen toegestaan, zoals bijvoorbeeld winkels, dienstverlenende bedrijven, kantoren en dergelijke. Wonen is binnen deze bestemming tevens toegestaan. Het winkelcentrum Hasselo en winkelcentrum Slangenbeek zijn bestemd tot gemengde doeleinden.

Verkeersdoeleinden

De bestemming "Verkeersdoeleinden" is bedoeld voor verkeerszones die een doorgaand karakter hebben. Vaak zijn dit wegen waar maximaal 50 km/uur gereden mag worden, of wegen die onderdeel uitmaken van een busroute. Onder andere wegen, fietspaden, parkeerplaatsen, bushaltes met wachtruimten, trottoirs en groenaanleg zijn mogelijk in deze bestemming.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden

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

Agrarische doeleinden

De bestemming "agrarisch doeleinden" is bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en hobbymatige agrarische activiteiten. Gebouwen mogen op de gronden met deze bestemming niet worden opgericht.

Nutsdoeleinden

Deze bestemming is bedoeld voor nutsbedrijven of soortgelijke instellingen. Dit zijn bedrijven, gericht op de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, de verzorging van telecommunicatie of de afvoer en verwerking van afvalstoffen. Daarnaast zijn er nutsvoorzieningen van geringe omvang zoals schakelhuisjes en transformatorstations, die niet apart bestemd zijn. Voor dergelijke voorzieningen kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen (algemene vrijstellingsbevoegdheid).

Groenvoorzieningen

De groenstroken die structuurbepalend zijn op wijkniveau, zijn bestemd als "Groen". Binnen deze bestemming is het toegestaan om groen in de breedste zin (grasvelden, struiken, trapveldjes, speelplekken, speelterreinen) aan te

leggen en in stand te houden. Het aanleggen van voetpaden, fietspaden en voorzieningen voor bestemmingsverkeer zijn eveneens toegestaan. Wegen voor doorgaand autoverkeer zijn niet toegestaan.

Bos

Aan de Deurningerstraat zijn enkele percelen aanwezig die (deels) bestemd zijn tot "Bos". Gebouwen mogen op de gronden met deze bestemming niet worden opgericht. Enkel bouwwerken geen gebouw zijnde zijn toegestaan.

Water

De belangrijkste waterlopen en waterpartijen zijn bestemd tot water. Binnen deze bestemming is het tevens mogelijk groenvoorzieningen aan te leggen.

4.2.3 Overige voorschriften

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

Anti-dubbeltelbepaling

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

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

In dit artikel wordt de aanvullende werking van de bouwverordening voor zover betrekking hebbend op de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening buiten werking gesteld. Zou dit niet het geval zijn dan zouden deze stedenbouwkundige bepalingen automatisch de in de, in het bovenstaande beschreven, bestemmingen geboden ruimte inperken. Voor een aantal stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening is echter een uitzondering opgenomen: deze blijven wel gelden. Deze bepalingen hebben voornamelijk betrekking op de toegankelijkheid van bouwwerken en de ruimte tussen bouwwerken.

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Door middel van de algemene vrijstellingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van de bestemmingsplanbepalingen voor onder andere geringe overschrijding van bepaalde bouwvoorschriften, alsmede voor kunstobjecten, bouwwerken van openbaar nut, telecommunicatievoorzieningen enzovoort. Deze bevoegdheid vergroot de flexibiliteit van het plan.

Overgangsbepalingen

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

Milieuzonerings

Dit artikel bevat een inspanningsbevoegdheid ten aanzien van de ruimtelijk relevante zoneringskaarten die op de milieuzoneringskaart zijn aangegeven.

Slotbepaling

In dit artikel staat de naam van het bestemmingsplan.

4.3 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan Hengelo Noord is overwegend beheersmatig van aard. De uitvoering van het bestemmingsplan brengt derhalve geen kosten met zich mee. Een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid kan achterwege gelaten worden.

4.4 HANDHAVING VAN HET PLAN

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

1. Voldoende kenbaarheid van en draagvlak voor het bestemmingsplan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en

de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is om die reden wenselijk. Uiteraard zal niet iedereen zich kunnen vinden in elk onderdeel van het plan.

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

3. *Actief handhavingsbeleid*

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

Nota handhaving

Binnen de gemeente Hengelo wordt gewerkt aan de totstandkoming van een Nota handhaving. In deze nota wordt onder meer aandacht besteed aan de wijze, waarop handhaving zal plaatsvinden. Uitgangspunt blijft, dat tegen iedere overtreding wordt opgetreden. Een belangrijk (nieuw) onderdeel van deze nota is echter de prioriteitstelling. Punten, die bij de prioriteitstelling zeker een rol gaan spelen, zijn de gevolgen die de geconstateerde overtredingen hebben voor de veiligheid en/of de gezondheid. Ook het type overtreding (b.v. bouwen zonder vergunning of gebruik in strijd met het bestemmingsplan) is van belang. Een ander aspect waaraan in de nota aandacht wordt besteed is het registreren van geconstateerde overtredingen.

Bovenstaande Nota handhaving zal ook voor de handhaving van het bestemmingsplan Hengelo Noord als leidraad gaan fungeren.

4.5 **Retrospectieve toets**

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. Deze situatie kan gaandeweg de planperiode wijzigen, bijvoorbeeld door veranderd stedenbouwkundig inzicht, functiewijziging en/of veranderingen in gebruik. Ook ruimtelijke ontwikkelingen en vernieuwing van onder andere ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid dragen bij aan de veroudering van geldende bestemmingsplannen. Om recht te doen aan een goede ruimtelijke ordening binnen het plangebied wordt daarom aangegeven in welke situaties de bestemming wordt gekozen gelijk aan de oude bestemming (na strijdige situatie te hebben gewraakt) en in welke situaties een nieuwe bestemming wordt gegeven (positief bestemmen), waarmee de strijdige situatie wordt gelegaliseerd. Daarnaast wordt, indien van toepassing, aangegeven wanneer een strijdige situatie onder het overgangsrecht wordt gebracht.

Plangebied

Het plangebied is grotendeels beheersmatig van aard, waarin de huidige situatie is bestemd. Deze huidige situatie komt in het algemeen overeen met de toegestane bestemming die het vigerende bestemmingsplan mogelijk maakt. Er zijn dus ook bijna geen strijdige situaties ontstaan. Wel zijn in dit bestemmingsplan de bestemmingsomschrijvingen ruim gekozen. Hierdoor zijn binnen één bestemming meerdere planologisch aanvaardbare invullingen mogelijk. Daarnaast zijn binnen de woonbestemming, in beperkte omvang, beroepen aan huis toegestaan.

De gevallen waarin de huidige situatie niet overeenkomt met het vigerende bestemmingsplan worden in dit bestemmingsplan positief bestemd, omdat er ofwel in het verleden vrijstelling van het bestemmingsplan is verleend dan wel de strijdige situatie stedenbouwkundig, economisch, verkeerskundig en milieutechnisch aanvaardbaar is. Het gaat daarbij om de volgende gevallen.

Bestemmingsplan Vossenbelt (1992)

- Hoek Deurningerstraat – Bronforelstraat (kadastraal bekend als sectie U. nr. 2357 en sectie U, nr. 2360). Van bestemming "Uit te werken woongebied" gewijzigd naar "Woondoeleinden".

Bestemmingsplan Hasseler Es, gebied ten noorden van de Hesbeek (1978)

- Deurningerstraat 310. Gebruik als woning is positief bestemd. Van bestemming "Openbaar groen" gewijzigd naar "Woondoeleinden" en "Bos".

Bestemmingsplan Buitengebied (1974)

- Brouwersweg 2. Van bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde" gewijzigd naar "Woondoeleinden".
- Deurningerstraat 221. Van bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde" gewijzigd naar "Woondoeleinden".

4.6 STARTDOCUMENT, INSPRAAK, VOOROVERLEG EN VERDER VERLOOP VAN DE PROCEDURE

Startdocument

Om belanghebbenden en andere belangstellenden eerder te betrekken bij het opstellen van het bestemmingsplan is gekozen voor een soort voorfase waarin een startdocument is opgesteld. Het startdocument vormt het concept van de toelichting van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Naast de beschrijving van het plangebied is ook een concept plankaart getekend waarop de bestemmingen zijn weergegeven. In deze fase zijn nog geen bouwgrenzen of hoogtebepalingen opgenomen.

Op deze manier is het mogelijk om buiten de bestemmingsplanprocedure om met mensen over de opzet van het plan van gedachten te wisselen. Op 13 en 14 december 2004 hebben er, na publicatie in het Hengelo's Weekblad en de huis-aan-huis verspreiding van de informatieflyer, in het Wijkcentrum Slangenbeek (13 december) en in het buurtcentrum Het Hasseler Hoes (14 december) tussen 18.00 en 21.00 uur inloopbijeenkomsten plaatsgevonden met betrekking tot het startdocument voor het bestemmingsplan Hengelo Noord. Het bezoekersaantal van de inloopavond gehouden op 13 december 2004 wordt geschat op circa 130. Het bezoekersaantal van de inloopavond gehouden op 14 december 2004 wordt geschat op circa 160 personen.

Tijdens de inloopavonden hebben mensen op een informele wijze hun (on)genoegen omtrent het plan kenbaar kunnen maken. De reacties op het plan zijn samengevat in een rapport dat als bijlage (bijlage 3) bij dit bestemmingsplan is gevoegd. Een groot aantal opmerkingen is in het bestemmingsplan verwerkt. Daarnaast zijn fouten in de concept plankaart gerepareerd.

Inpraak

Conform artikel 150 van de gemeentewet heeft de raad een inspraakverordening vastgesteld. In die verordening is aangegeven op welke wijze belanghebbende natuurlijke- en rechtspersonen bij de voorbereiding van het gemeentelijk beleid worden betrokken. Met toepassing van deze verordening is via een advertentie in het Hengelo's Weekblad bekend gemaakt dat het voorontwerp van het bestemmingsplan Hengelo Noord van 22 juni 2005 tot en met 19 juli 2005 ter inzage heeft gelegen bij de afdeling Bouwen van de gemeente Hengelo. Aandacht is geschonken aan de wijze waarop en hoe men kan reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Van de gelegenheid tot het inwinnen van informatie is door een aantal personen en instanties gebruik gemaakt. Verder heeft er, na publicatie in het Hengelo's Weekblad en de huis-aan-huis verspreiding van een informatieflyer, op maandagavond 20 juni 2005 een

informatieavond plaatsgevonden in het Wijkcentrum Slangenbeek aan de Straatsburg 5. Tijdens deze inloopavond kon men het voorontwerpbestemmingsplan bekijken, vragen stellen en opmerkingen kenbaar maken. De avond is bezocht door ongeveer 170 personen.

In een verslag van de inspraak en het vooroverleg zijn de reacties met daarop het commentaar van de gemeente opgenomen en als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd (bijlage 4).

Vooroverleg

Ingevolge artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening plegen burgemeester en wethouders, waar nodig, overleg met de nader in dit artikel genoemde instanties en functionarissen. Van plan tot plan dient te worden beoordeeld met wie dit overleg dient plaats te vinden. Daar er sprake is van een omvangrijk plan is het wenselijk dat vooroverleg wordt gevoerd met de provincie en eventueel andere overleginstanties. In een verslag van de inspraak en het vooroverleg zijn de reacties met daarop het commentaar van de gemeente opgenomen en als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd (bijlage 4).

Verder verloop van de procedure

1. het ontwerpbestemmingsplan wordt gezamenlijk met de ingediende zienswijzen voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze stelt het plan eventueel inclusief wijzigingen vast;
2. 2^e ter inzage legging: het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen bedenkingen worden ingediend bij Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel;
3. Gedeputeerde Staten neemt een beslissing op het plan; de beslissing van Gedeputeerde Staten ligt vervolgens gedurende 6 weken ter inzage. Tijdens deze termijn is beroep mogelijk bij de Raad van State; indien geen beroep is ingesteld bij de Raad van State treedt de beslissing van Gedeputeerde Staten in werking daags na afloop van de beroepstermijn.