

*Bestemmingsplan*  
**VOORROORLOGSE WIJKEN**

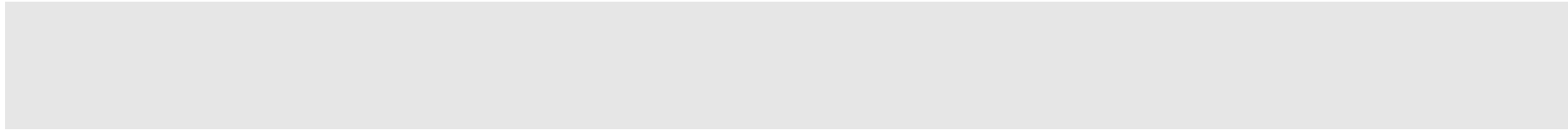


*Gemeente Hengelo, juli 2005*

# BESTEMMINGSPLAN "VOORORLOGSE WIJKEN"



Bestaande uit:	Toelichting Voorschriften Bijlagen Plankaart nr.: Bp 06001 (bladen 1 t/m 5); Milieuzoneringskaart ps06miz001_1 Ps06miz001_2
<input type="checkbox"/> Startdocument	d.d.: juli 2003
<input type="checkbox"/> Concept	d.d.: januari 2004
<input type="checkbox"/> Voorontwerp	d.d.: maart 2004
<input type="checkbox"/> P.P.C	d.d.: 20 juli 2004; RWB/ 2004/1050
<input type="checkbox"/> Ontwerp	d.d.: 13 januari 2005
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Vastgesteld door de raad bij besluit</b>	<b>d.d.: 19 juli 2005</b> gewijzigd: nummer:
<input type="checkbox"/> Goedgekeurd door G.S bij besluit	d.d.: gewijzigd: nummer:
<input type="checkbox"/> In werking	d.d.: volledig:
<input type="checkbox"/> Onherroepelijk	d.d.: volledig:



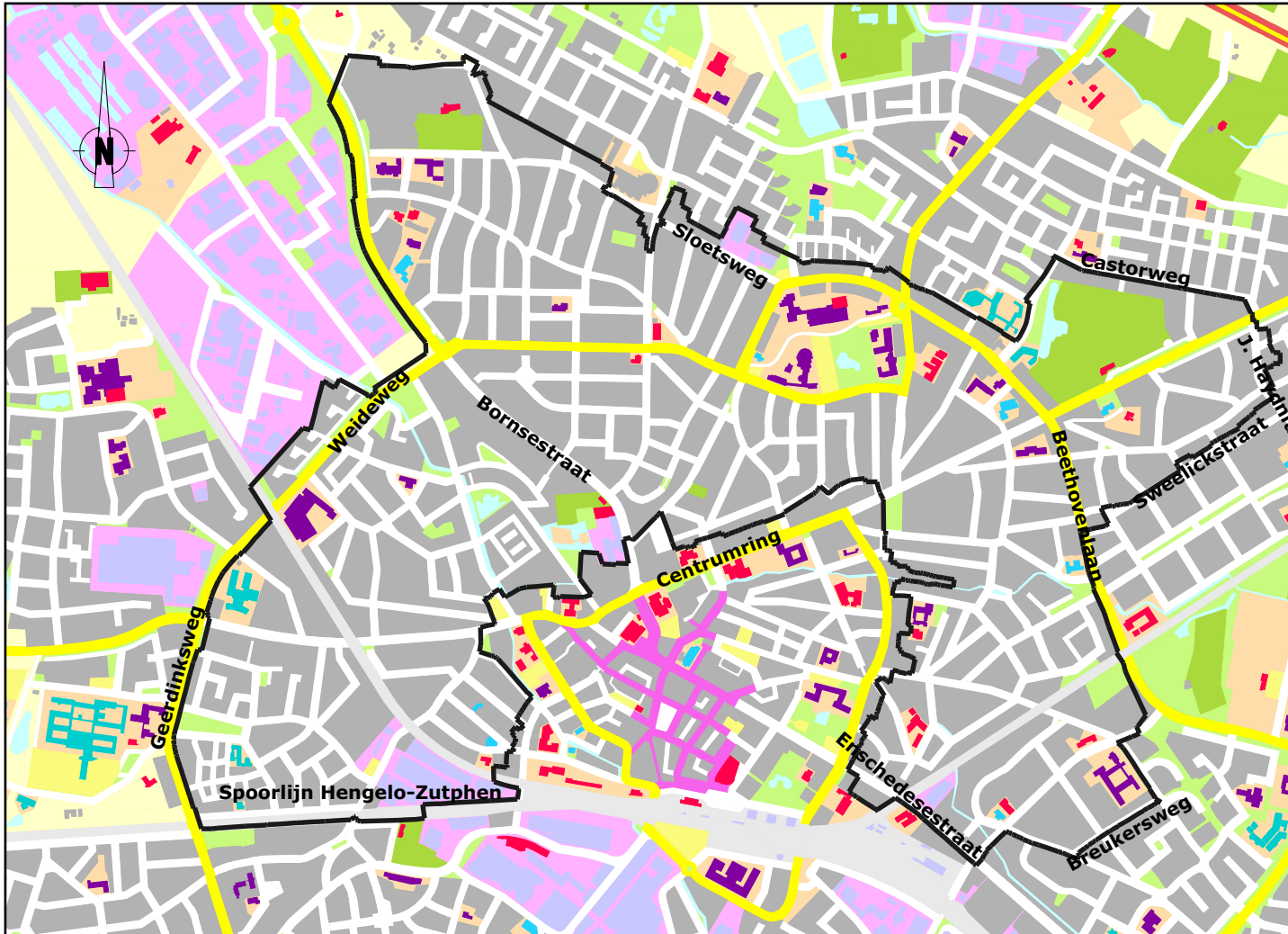
# INHOUDSOPGAVE

<b>TOELICHTING</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>HET BELEID</b>	<b>47</b>	
<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>9</b>			
1.1	Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan	9	3.1	Relevant beleid	47
1.2	Begrenzing plangebied	9	3.1.1	Gemeentelijk beleid	47
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	11	3.1.2	Regionaal beleid	50
1.4	Geschiedenis van het gebied	13	3.1.3	Provinciaal beleid	50
1.5	Huidige situatie	13	3.1.4	Rijksbeleid	51
<b>2</b>	<b>BESCHRIJVING &amp; ANALYSE</b>	<b>15</b>	<b>4</b>	<b>HET PLAN</b>	<b>53</b>
2.1	Bevolkingsopbouw e.a. demografische gegevens	15	4.1	Uitgangspunten van het bestemmingsplan	53
2.2	Ruimtelijke karakteristiek + structuur	17	4.2	Toelichting op de voorschriften	54
2.2.1	Water- en groenstructuur	17	4.2.1	Doelstellingen en planopzet	54
2.2.2	Infrastructuur	19	4.2.2	Inleidende bepalingen	54
2.2.3	Monumenten + archeologie	21	4.2.3	Bestemmingen	54
2.2.4	Ruimtelijke kwaliteit	23	4.2.4	Overige voorschriften	57
2.3	Functionele karakteristiek + structuur	28	4.3	Economische uitvoerbaarheid	58
2.3.1	Wonen	28	4.4	Handhaving van het plan	58
2.3.2	Werken / bedrijven	28	4.5	Startdocument, inspraak, vooroverleg en het verdere verloop van de procedure	59
2.3.3	Voorzieningen	29	4.5.1	Startdocument	59
2.3.4	Winkels en horeca	29	4.5.2	Inspraak	59
2.3.5	Parken, plantsoenen, speelplekken e.d.	31	4.5.3	Vooroverleg	59
2.3.6	Sport, recreatie, toerisme	33	4.5.4	verdere verloop van de procedure	59
2.3.7	Nutsvoorzieningen	33			
2.3.8	Verkeer (ontsluiting, openbaar vervoer, auto, parkeren, fiets)	35			
2.4	Milieu	37			
2.4.1	Bedrijven en milieuzonering	37			
2.4.2	Bodem	38			
2.4.3	Geluidshinder	38			
2.4.4	Externe en fysieke veiligheid	39			
2.4.5	Luchtkwaliteit	39			
2.4.6	MER	40			
2.4.7	Ontwikkelingslocaties	40			
2.5	Integrale veiligheid	41			
2.6	Duurzaam Bouwen	41			
2.7	Ontwikkelingen	43			
2.7.1	Regulering binnen dit bestemmingsplan	43			
2.7.2	Regulering d.m.v. wijzigingsbevoegdheid	45			
2.7.3	Bestaande situatie reguleren	45			

<b>VOORSCHRIFTEN</b>		<b>61</b>
ARTIKEL 1	Begripsbepalingen	63
ARTIKEL 2	Wijze van meten	68
ARTIKEL 3	Woondoeleinden	69
ARTIKEL 4	Bedrijfsdoeleinden	73
ARTIKEL 5	Kantoren	77
ARTIKEL 6	Horecadoeleinden	79
ARTIKEL 7	Maatschappelijke doeleinden	81
ARTIKEL 8	Gemengde doeleinden	84
ARTIKEL 9	Sportdoeleinden	87
ARTIKEL 10	Verkeersdoeleinden	89
ARTIKEL 11	Verkeers- en verblijfsdoeleinden	91
ARTIKEL 12	Verkeersdoeleinden railverkeer	93
ARTIKEL 13	Nutsdoeleinden	94
ARTIKEL 14	Groenvoorzieningen	95
ARTIKEL 15	Water	96
ARTIKEL 16	SeksinrichtinG	97
ARTIKEL 17	Geluidzone industrielawaai (dubbelbestemming)	99
ARTIKEL 18	Leidingen (dubbelbestemming)	100
ARTIKEL 19	Wijzigingsbevoegdheid	101
ARTIKEL 20	Anti-dubbeltel bepaling	102
ARTIKEL 21	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	103
ARTIKEL 22	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	104
ARTIKEL 23	Overgangsbepalingen	105
ARTIKEL 24	Milieuzonerings	106
ARTIKEL 25	Slotbepaling	106

<b>BIJLAGEN</b>		<b>107</b>
<b>BIJLAGE I: MONUMENTEN</b>		<b>109</b>
<b>BIJLAGE II: BESTEMMINGSPANNEN</b>		<b>111</b>
<b>BIJLAGE III: BEDRIJVENLIJST</b>		<b>113</b>
<b>BIJLAGE IV: VERSLAG INSPRAAK EN VOOROVERLEG</b>		<b>121</b>
Inspraak		121
Vooroverleg		132
Verslag van de inloopavonden op 1, 5 en 9 april 2004		137
Ambthelva aanpassingen		144
<b>BIJLAGE V: MILIEUASPECTENSTUDIE</b>		<b>145</b>

## TOELICHTING



Ligging plangebied

# 1 INLEIDING

## 1.1 AANLEIDING TOT EEN NIEUW BESTEMMINGSPLAN

De vigerende bestemmingsplannen in de Vooroorlogse wijken 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. Dit 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 vooralsnog 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 zijn de onderscheiden bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. Op de milieuzoneringskaart zijn diverse relevante zones aangegeven waarbij met het opstellen van dit bestemmingsplan is rekening gehouden. Tevens biedt deze kaart een referentiekader voor de afwegingen die dienen te worden gemaakt ingeval sprake is van toekomstige ontwikkelingen. Ook voorafgaand aan het toepassing geven aan de diverse vrijstellingsmogelijkheden dient met de op

de milieuzoneringskaart aangegeven zones rekening te worden gehouden. De voorschriften bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De plankaart, milieuzoneringskaart en de planvoorschriften vormen samen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. 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. De toelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

## 1.2 BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied ligt als het ware als een schil rond de binnenstad. Globaal wordt het gebied begrensd door de volgende straten/spoorlijnen: Geerdinksweg/Weide-weg – Bornsestraat – Sloetsweg – Castorweg – Jozef Haydnlaan – Sweelickstraat – Beethovenlaan – Breukersweg – Enschedesestraat – Centrumring – Spoorlijn Hengelo – Zutphen. Een goed overzicht geeft de afbeelding op pagina 8.



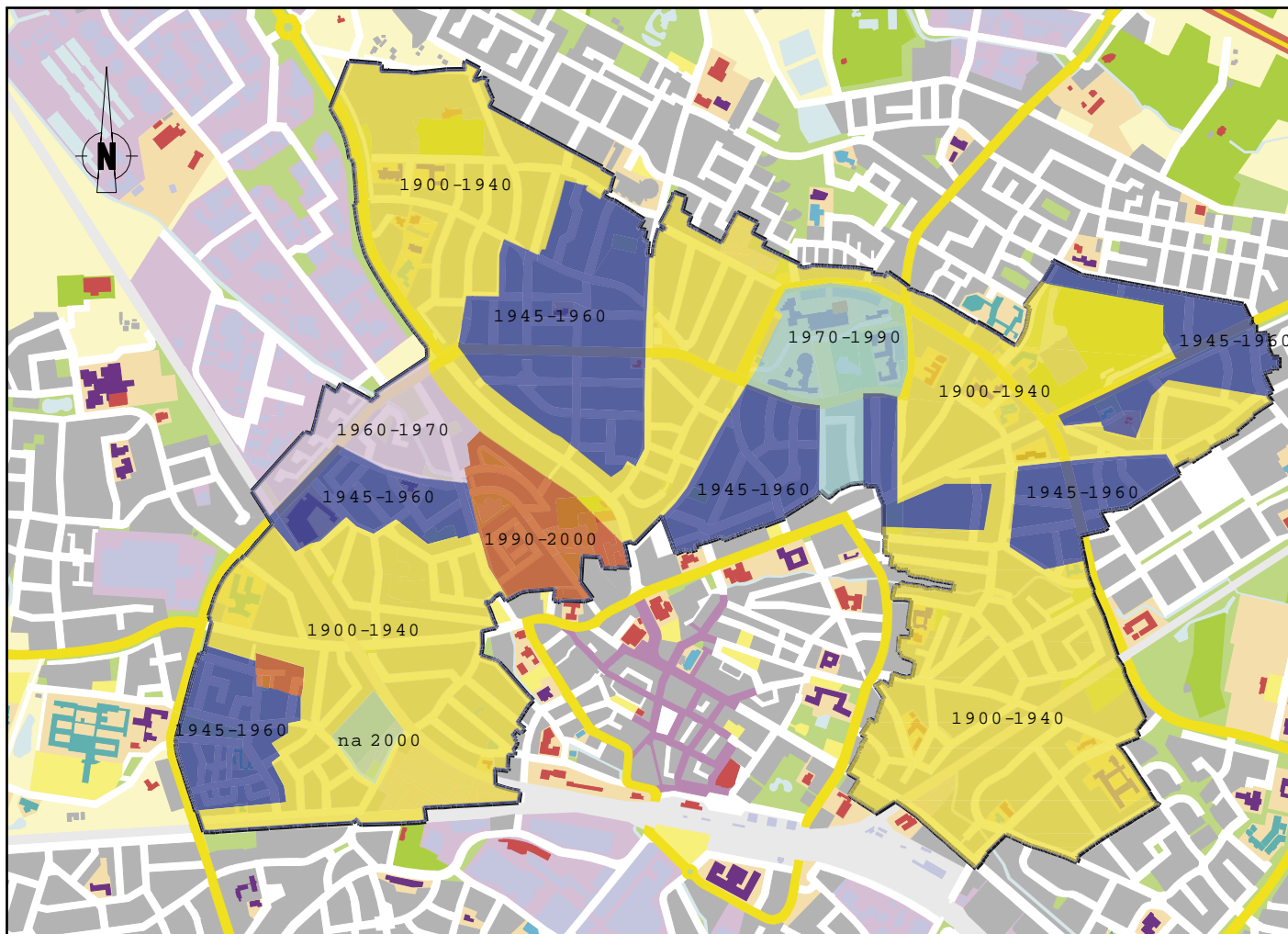


Vigerende bestemmingsplannen

### 1.3 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Het bestemmingsplan Vooroorlogse wijken is een algehele herziening van de geldende plannen in dit plangebied. Onderstaand overzicht geeft weer welke bestemmingsplannen (deels) komen te vervallen bij het van kracht worden van het nieuwe bestemmingsplan. Tevens zijn de data van vaststelling en goedkeuring vermeld..

	Naam bestemmingsplan	Tekening nummer	Vaststelling raad	Goedkeuring GS
1	Anninks en Nijhofshoek	47-01-43	14/10/'58	28/04/'59
2	Klein Driene	45-01-11	09/07/'57	03/12/'57
3	Klein Driene, deelplan De Noork	45-01-34	21/07/'87	09/02/'88
4	Sterrenbuurt	44-01-26	27/02/'90	23/05/'90
5	Hengelose Es ('t Rot)	42-01-17a	15/12/'81	08/12/'83
6	BP Noord, Old Ruitenborgh	44-01-28	02/03/'93	27/05/'93
7	Hengelose Es en 't Rot (oud)	43-01-04	09/07/'57	03/12/'57
8	Binnenstad deelplan 4	07-01-33	24/06/'80	28/07/'81
9	Binnenstad deelplan 3	07-01-67	14/04/'87	26/05/'87
10	Thiemsland	41-01-35	26/08/'97	11/12/'97
11	Weidedorp	41-01-19	17/12/'80	09/03/'82
12	Woolde	51-01-20	10/01/'78	28/11/'78



Bouwperiode

#### 1.4 GESCHIEDENIS VAN HET GEBIED

Tot het begin van de vorige eeuw werden nagenoeg alleen woningen gebouwd binnen het huidige centrum van Hengelo en langs van oudsher bestaande en belangrijke wegen zoals de Enschedesestraat, Oldenzaalsestraat, Bornsestraat, Deldenerstraat enz. Aan de rand van het centrum lagen, meestal temidden van parken, de onderkomens van fabrikanten en andere notabelen (zoals bij 't Tichelwerk en 't Wilbert). In de periode tot 1945 werd de stad stukje bij beetje uitgebreid. Men bouwde tegen het centrum aan (o.a. Dichtersbuurt) en verder langs de invalswegen (Indische buurt, stuk van 't Wilbert, gebied tussen Beukweg en Dennenbosweg, Elsbeek en Anninks- en Nijhofshoek). Op deze manier is het overgrote deel van het plangebied Vooroorlogse wijken ontstaan. Na de oorlog werden de lege ruimtes in het gebied opgevuld, waardoor het plangebied zijn definitieve vorm kreeg.

Sommige gebieden hebben nog steeds het karakter van weleer. Vooral in de Dichtersbuurt, 't Wilbert en het zuidelijke deel van Elsbeek (zie hoofdstuk 2.2.4 e.v.) is de oorspronkelijke bebouwing aanwezig. In andere gebieden zijn na de oorlog veel ingrepen gedaan, wat heeft geleid tot afzonderlijke woningen (vooral in Elsbeek), gebouwencomplexen (omgeving Piet Heinstraat) en zelfs een volledig nieuwe stadswijk (Thiemsland) en tot de sterke groei van bedrijven binnen de woonwijken. Ook heeft zich kantoorachtige bedrijvigheid ontwikkeld aan de invalswegen bij het centrum. Vanwege het ontbreken van een samenhangende visie voor het gebied zijn de ontwikkelingen meestal ad hoc tot stand gekomen. In de diverse gevallen is hierdoor fragmentatie opgetreden.

#### 1.5 HUIDIGE SITUATIE

De vooroorlogse wijken rondom de binnenstad kenmerken zich door de nadruk op de woonfunctie en een grote gelijkvormigheid in materiaalgebruik en opbouw van de woningen, voortkomend uit een gemeenschappelijke bouwperiode (+/- 1900-1940) en een planmatige aanpak. De straatwand of het blok, in plaats van de afzonderlijke woningen/gebouwen, vormden de architectonische eenheden. Daarnaast werden de eenheden in relatie tot elkaar bekeken en ontworpen. Binnen deze gelijkvormigheid is de structuur fijnkorrelig: grote variatie in typologie, proportie, oriëntatie en detaillering van de woningen, met een sterke spreiding van de voorzieningen door het hele gebied en het voorkomen van veel kleine bedrijfjes aan huis.

De wijken zijn organisch gegroeid en hebben een vrij willekeurig stratenpatroon, dat nog voor een deel is gebaseerd op bestaande landelijke wegen en paden. De breedte en uitrusting hiervan variëren sterk. Ook de bebouwing zelf komt organisch over, door de nuanceringen in bouwstijl en detaillering enerzijds, door de grote overeenkomsten in architectuur, organisatie (kleine eenheden tot korte rijen) en materialen (voornamelijk rode baksteen en zwarte pannen) anderzijds. Opvallende elementen in het stedelijke weefsel van dit stadsdeel zijn de scholenzone Tichelwerk en de Algemene Begraafplaats aan de Oldenzaalsestraat, door hun afwijkende gebruik. Vanwege hun oorsprong en stedenbouwkundige opzet vormen ze echter wel onderdelen van de vooroorlogse wijken.

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
0-19 jaar	3.079	3.138	3.115	3.236	3.321	3.400	3.436
20-39 jaar	4.422	4.451	4.419	4.547	4.574	4.597	4.566
40-64 jaar	4.359	4.407	4.463	4.554	4.695	4.762	4.848
65 jaar e.o.	2.374	2.429	2.452	2.451	2.538	2.547	2.654
Totaal	14.234	14.425	14.449	14.788	15.128	15.306	15.504
<b>Westerse landen</b>	1.402	1.426	1.453	1.460	1.512	1.453	1.480
w.v. 14 EU-landen	734	760	752	765	785	782	773
overig West-Europa	7	5	5	5	4	3	4
overig Europa	157	152	168	175	199	181	197
Indonesië	454	458	475	462	476	446	472
overige westerse landen	50	51	53	53	48	41	34
<b>niet-westerse landen</b>	1.044	1.234	1.294	1.433	1.539	1.568	1.642
w.v. Marokko	20	27	34	35	36	33	41
Nederlandse Antillen en Aruba	55	68	69	71	97	94	117
Suriname	56	68	71	70	70	71	74
Syrië	53	62	72	79	98	138	126
Turkije	664	713	751	849	895	892	948
overige niet-westerse landen	196	296	297	329	343	340	336
Nederland	11.788	11.765	11.701	11.894	12.076	12.284	12.382
niet bekend	-	-	1	1	1	1	-
totaal	14.234	14.425	14.449	14.788	15.128	15.306	15.504
Echtpaar	1.592	1.655	1.669	1.668	1.727	1.682	1.765
Echtpaar met kinderen	1.704	1.679	1.662	1.698	1.681	1.684	1.639
Man of vrouw met kinderen	385	404	430	460	496	541	575
Partner (de echtgenote)	3.297	3.334	3.327	3.354	3.396	3.352	3.344
Kind binnen gezin	3.704	3.724	3.677	3.761	3.822	3.909	3.924
Aantal personen in gezinsverband	10.682	10.796	10.765	10.941	11.122	11.168	11.247
Alleenstaanden	3.552	3.629	3.684	3.847	4.006	4.138	4.257
totaal aantal inwoners	14.234	14.425	14.449	14.788	15.128	15.306	15.504

*Aantal inwoners Vooroorlogse wijken;*

*Bron: Gemeente Hengelo (GBA), bewerking Onderzoek & Statistiek*

## 2 BESCHRIJVING & ANALYSE

### 2.1 BEVOLKINGSOPBOUW E.A. DEMOGRAFISCHE GEGEVENS

#### *Huishoudensamenstelling: conform stedelijk gemiddelde*

Per 1 januari 2003 woonden in het plangebied Vooroorlogse wijken 15.504 personen. Meer dan een kwart (27%) is alleenstaand, de overige 73% 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 vrijwel evenveel alleenstaanden en gezinnen als in overig Hengelo.

#### *Leeftijdsstructuur: stabiel*

Het percentage 65+'ers in het plangebied Vooroorlogse wijken is de afgelopen jaren redelijk stabiel gebleven, rond de 17%. Het aantal personen in de leeftijdsgroep 20 t/m 39 jaar is in dezelfde periode slechts licht afgenomen, van 31% in 1997 naar 29,5% in 2003. De leeftijdsgroep 40 t/m 64-jarigen is in dezelfde periode licht gestegen, van 30,6% naar 31,3%. Het aantal 0 t/m 19-jarigen is recent gestegen tot 22%.

Ter verduidelijking is in onderstaande figuren de leeftijdsopbouw van het bestemmingsplangebied Vooroorlogse wijken en de gemeente Hengelo opgenomen. Duidelijk wordt dat de leeftijdsopbouw slechts weinig afwijkt van die van Hengelo als geheel. Het meest in het oog springt de relatief kleine groep 5 t/m 19-jarigen. De overige verschillen zijn uiterst klein te noemen. Een verklaring hiervoor kan liggen in het feit dat kinderen (en hun ouders) in die

leeftijdsgroepen vaker verhuizen naar andere delen van de stad dan vice versa.

#### *Etnische groepen: toename niet-westerse bevolking*

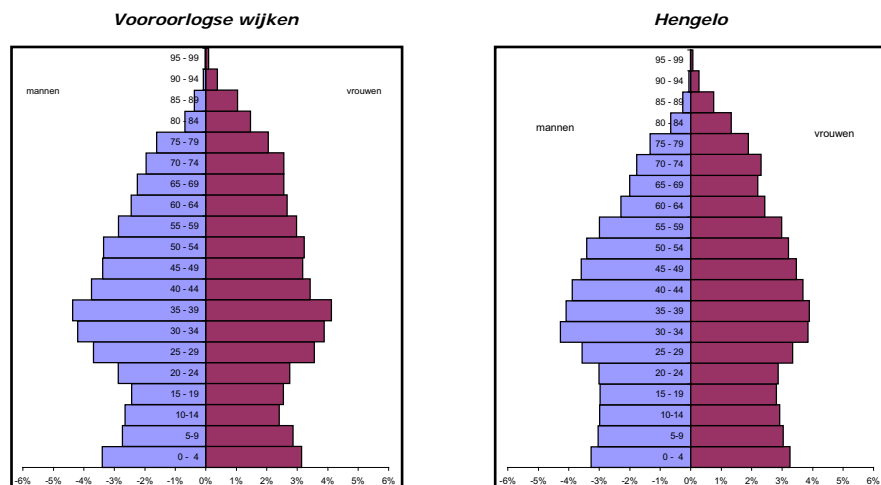
Het plangebied kent een vrijwel gemiddeld aantal personen van buitenlandse komaf. Elf procent heeft een niet-westerse etniciteit. Voor de totale gemeente bedraagt dit percentage 10%. Wel moet worden opgemerkt dat dit percentage in de vooroorlogse wijken snel is gestegen. In 1997 was dit percentage nog 7,3%

#### *Economische positie: iets meer werkzoekenden dan gemiddeld*

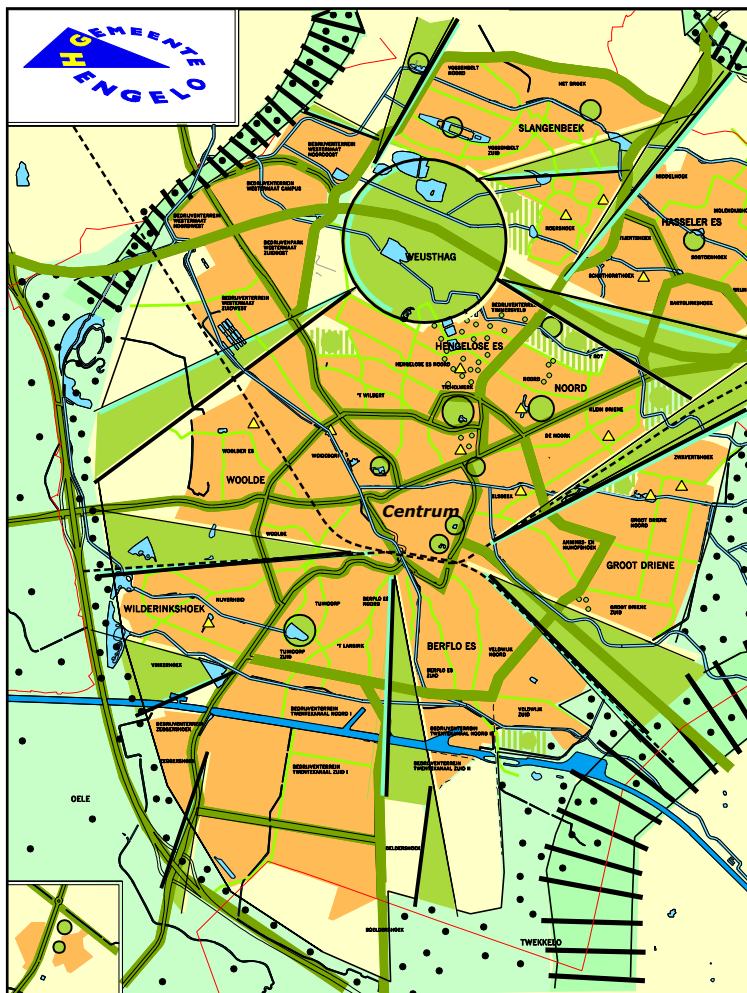
Het plangebied kent een iets hoger percentage niet-werkende werkzoekenden dan de totale gemeente. Zo'n 6,3% van het aantal 15 t/m 64-jarigen stond per 1-1-2002 bij het CWI als niet-werkend werkzoekend geregistreerd. Dit percentage was voor de totale stad 4,9%.

#### *Enquête Leefbaarheid en Veiligheid: conform stedelijk gemiddelde*

Het oordeel van de bewoners over hun eigen buurt in de Vooroorlogse wijken komt in grote lijnen overeen met gemiddelde van de gemeente Hengelo. Zo is bijvoorbeeld het rapportcijfer 'algemene evaluatie van de buurt' met 7,7 exact gelijk aan het gemiddelde.



Leeftijdsopbouw Vooroorlogse wijken en Hengelo per 01-01-2003;  
Bron: Gemeente Hengelo (GBA), bewerking: Onderzoek en statistiek



Kaart groenstructuur Hengelo

## 2.2 RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK + STRUCTUUR

### 2.2.1 Water- en groenstructuur

In het Gemeentelijk Groenplan Hengelo 2002-2005 is een groenruimtelijke totaalstructuur voor de stad en stadsrand ontwikkeld. Deze hoofd groenstructuur, die op een bijgevoegde kaart staat aangegeven, bestaat uit een samenhangend netwerk van stadsrandzones, groene wiggen, groene eilanden, lanen, groene stapstenen alsmede beken en spoorlijnen met begeleitend groen. Deze groenstructuur op stads(rand)niveau vormt met het hoofdgroen in de wijken het duurzame groen in en rond de stad Hengelo.

Voor de vooroorlogse wijken rond het stadscentrum is een aantal onderdelen van de hoofd groenstructuur uit het Gemeentelijk Groenplan van belang. Allereerst reiken vanaf het buitengebied van Hengelo een aantal groene wiggen tot aan/in het plangebied. Door deze wiggen ontstaat samenhang tussen (de vooroorlogse) stad en landschap. De wiggen zijn van belang voor de natuur en het recreatief medegebruik. Westelijk reikt de groen-rode wig van het Gezondheidspark tussen de spoorlijn Hengelo-Zutphen en de Deldenerstraat tot de Geerdinksweg. In het noordwesten -bij sportpark 't Wilbert- raakt de wig Woolde, die het landgoed Twickel via groenelementen op het bedrijventerrein Westermaat-zuid-west met het toekomstige stadspark Weusthag verbindt, juist aan het plangebied. In het oosten dringen de wiggen langs de spoorlijnen naar Oldenzaal en Enschede tot in de vooroorlogse wijken door.

Groene plekken als parken en begraafplaatsen in de bebouwde kom bieden mogelijkheden voor groene recreatie en -beleving en geven ruimte aan natuur. Tussen het Weusthagpark en het NS-station loopt door het plangebied een groen kralensnoer van parken, bestaande uit het park Old Ruitenborgh, het onderwijspark Tichelwerk, de wijkparkjes Gerardus- en Lijsterpark en de binnenstadsparken Bataafse Kamp en Prins Bernardplantsoen. De laatste twee parken vormen met het parkmonument en begraafplaats in Thiemsland, een losse kring van groene verblijfsgebieden rond het stadserf. Een groene plek van formaat is de begraafplaats in het noordoosten aan de Oldenzaalsestraat die ecologisch in verbinding staat met de begraafplaats aan de Deurningerstraat.

Naast groene wiggen en eilanden maken lanen langs de radiale en ringwegen van Hengelo deel uit van de groenruimtelijke totaalstructuur. Door laanbeplantingen langs hoofdlijnen ontstaat samenhang tussen stad en landschap en structuur in de stad. De - historische- radiale wegen

Deldenerweg, Bornsestraat, Oldenzaalsestraat en Enschedesestraat doorsnijden de vooroorlogse wijken om in het centrum samen te komen. De wijkkring valt grotendeels in het plangebied.

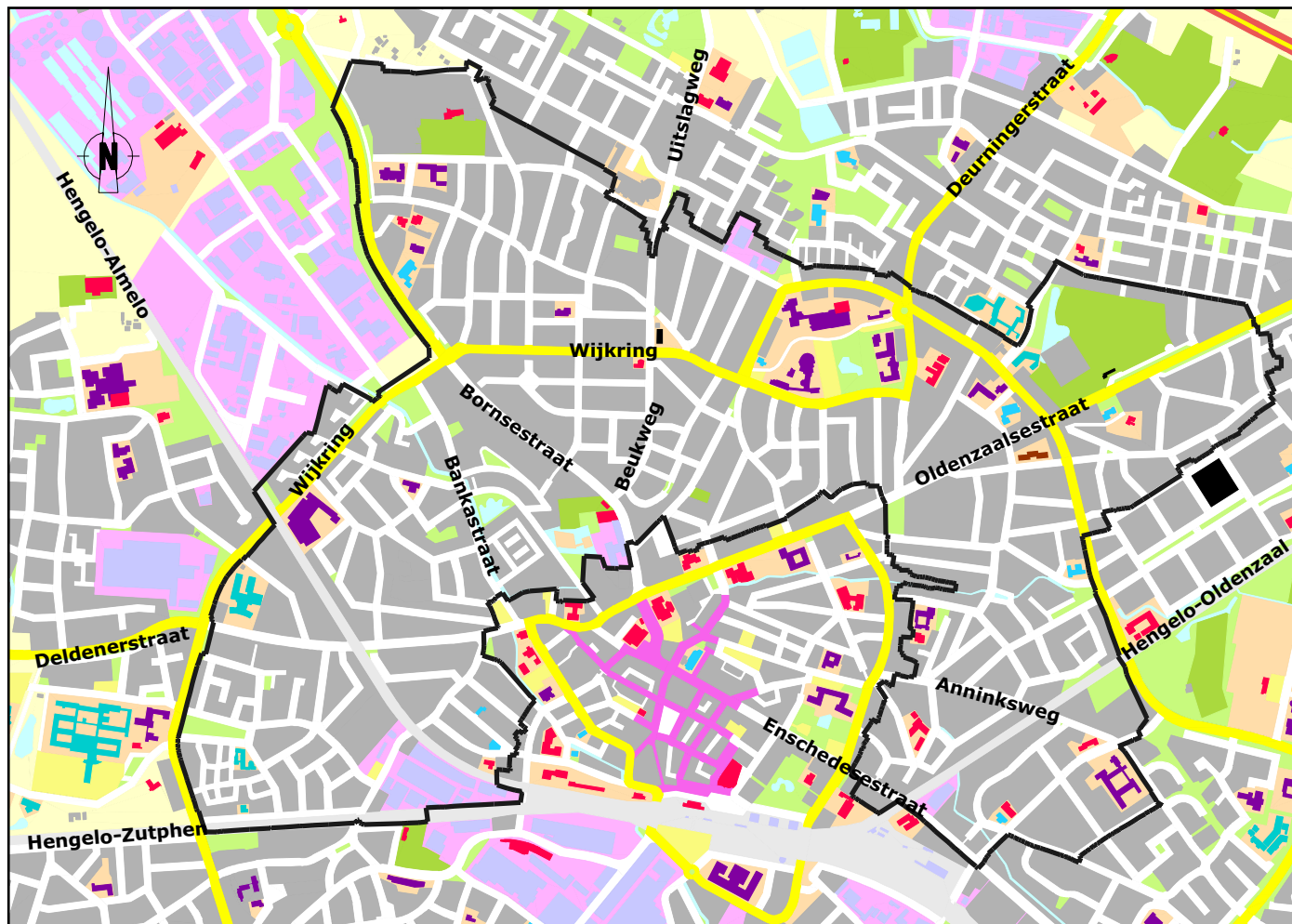
Naast wegen worden de vooroorlogse wijken doorsneden door beken en spoorlijnen. De stadsbeken Elsbeek, Drienerbeek en Berflobeek hebben in het plangebied plaatselijk een groen karakter. De spoordijken zijn grotendeels begroeid.

Het laatste onderdeel van het de gemeentelijke groenstructuur is het hoofdgroen in de wijken. Dit duurzame wijkgroen bestaat uit laanbeplantingen langs de hoofdwegen en parken. De hoofdlanen zijn de structuurdragers van de wijk, ze vormen bindende elementen van de bebouwing en ze doen dienst als vogelroutes. De parken bieden ruimte voor verpozing, kans op ontmoeting en mogelijkheden voor natuurleven. Voorbeelden van hoofdlanen in de wijken zijn de Tuindorpstraat, de Beukweg en de Mozartlaan. Wijkparken liggen aan de Bankastraat, de Piet Heinstraat, de Lijsterstraat en de Fazantstraat.



De Elsbeek





Infrastructuur

### 2.2.2 Infrastructuur

De infrastructuur wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van 5 belangrijke radialen: de Enschedesestraat, de Oldenzaalsestraat, de Deurningerstraat, de Bornsestraat en de Deldenerstraat. Deze radialen worden verbonden door de wijkring (de M.A. de Ruyterstraat / Mr. P.J. Troelstrastraat / Weideweg en de Beethovenlaan / Sloetsweg / gedeelte Dennenbosweg). Daarnaast zijn er nog enkele belangrijke gebiedsontsluitingswegen, te weten de Bankastraat, de Beukweg / Uitslagsweg, en de Anninksweg.

Het gebied wordt ook doorsneden door de drie spoorlijnen Hengelo – Oldenzaal, Hengelo – Almelo en Hengelo – Zutphen.



*Beethovenlaan*



*Sloetsweg*



Monumenten



Begraafplaats Bornsestraat



Pastoriewoning O.L. Vrouwestraat



Schoolgebouw Oude Postweg

### 2.2.3 Monumenten + archeologie

#### Monumenten

Hengelo heeft 71 rijksmonumenten, ca. 70 gemeentelijke monumenten en 35 beeldbepalende gemeentelijk karakteristieke panden en een beschermd dorpsgezicht, Tuindorp 't Lansink. Een groot deel van deze monumenten bevindt zich in de vooroorlogse wijken. Een opsomming met korte omschrijving van de monumenten is opgenomen in de bijlage. Daarnaast volgt hieronder een beschrijving van de locomotief en TCS omdat deze betrokken zijn bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

#### Locomotief

In 1998 heeft de staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen de lijst van Rijksmonumenten goedgekeurd. Op deze lijst ook het pand aan de Bornsestraat nummer 3, ook wel de 'Locomotief' genoemd.

Het pand kenmerkt zich door een hoofdvolume in vier lagen met een gewelfd dak met aan de kop een smaller deel met drie lagen en eveneens een gewelfd dak. De gevel is voorzien van betonnen kolommen met daartussen gemetselde borstweringen en stalen raamkozijnen. De gevel aan de straatzijde wordt aan de noordzijde begrensd door een penant die circa een meter uitsteekt. Deze muur maakt onderdeel uit van het pand en de redengevende omschrijving en is daarmee beschermd. De penant is circa 54 cm breed en ongeveer 11.8 meter plus maaiveld.

#### TCS

In 1884 ontwierpen Hofstede Crull en Willink, elektrische installaties. Uit dat bedrijfje zijn de HEEMAF en Hazemeyer voort gekomen. Ze startten in Borne. In 1890 werd de elektrische centrale aan de Bornsestraat, genaamd het Twentsch Centraal Station voor elektrische Stroomlevering, kortweg TCS, opgericht. Het bedrijf startte met een gelijkstroomdynamo van 40 kW.

In 1908 werd dit de Hengelosche Elektrische En Mechanische Apparaten Fabriek N.V. ofwel de HEEMAF. Thans is het museum 't HEIM hier gevestigd. Men is echter voornemens het museum onder te brengen in de Wilhelminaschool aan de Industriestraat. Het pand bestaat uit een plat afgedekt gedeelte aan de straatzijde met daarachter een dwarsgeplaatste hal onder pannen zadeldak. Het pand aan de straatzijde heeft drie bouwlagen, waarvan twee uitgevoerd in een betonskelet en een derde bouwlaag gemetseld. De ramen zijn uitgevoerd in staal. De dwarsgeplaatste hal is uitgevoerd in een staalskelet en met wanden van metselwerk. Het zadeldak is onderbroken en opgehoogd. Dwars geplaatst hierop twee gekoppelde loodsen onder pannen zadeldak. Het gehele object is gemeentelijk monument.

De in dit bestemmingsplan voorgestelde nieuwe bebouwingsmassa's respecteren de beide monumenten. Het complex gelegen tegen de 'Locomotief', is lager in bouwhoogte en aan de zijde van het voormalige TCS is deze los gehouden. Wel is de hoogte van de penant maatgevend voor de bouwhoogte van het aanliggende complex. In het plan telt dit aangrenzende complex een commerciële laag met daarboven drie bouwlagen. Mocht de maat van de penant hiervoor te laag zijn dan moet de bovenste bouwlaag verder terugliggen tot achter de rooilijn van de 'Locomotief', maar mag qua hoogte niet boven o.k. van de goot uitkomen. (circa 13.8 meter plus maaiveld)

Gezien de plannen rond de HOV zal er een doorbraak in de penant gemaakt moeten worden omdat men anders het trottoir moet verlaten. Deze wijziging zal door middel van een bouw- en monumentenaanvraag moeten geschieden, wat de nodige tijd in beslag zal nemen. Verwijderen van de penant lijkt niet nodig en evenmin haalbaar.

#### Archeologie

Tot het archeologische erfgoed behoren bouwwerken, gebouwen, complexen, aangelegde terreinen, roerende zaken, monumenten van andere aard, alsmede hun context, ongeacht of zij op het land of onder water zijn gelegen.

Een archeologische vindplaats in het plangebied Vooroorlogse wijken, geregistreerd bij het ROB (Rijksdienst voor het Oudkundig Bodemonderzoek):

- Thiemsland, Huys Hengelo, 16<sup>e</sup> eeuw, opgegraven in 1995, terrein met restanten van Huys Hengelo, ROB nummer: 13827. Eerste vermelding: 1337, sloop 1821.

In de 'nota Monumentenbeleid' van de gemeente Hengelo zijn nog de volgende (mogelijke) vindplaatsen aangegeven in (de buurt van) het plangebied:

- Omgeving Woolderes: hier zijn in de verplaatste grond vondsten gedaan uit de periode van 700 jaar voor – tot 300 jaar na Christus. Ook uit de vroegere steentijd is incidenteel iets gevonden. Er liggen nog vrij ongerepte gedeeltes bedekt met gronden tegen de spoorlijn Hengelo- Borne.
- Binnenstad: incidenteel zijn hier bij bouwactiviteiten scherven gevonden uit de late middeleeuwen.

Voor het overige bevinden zich in het gebied geen archeologische vindplaatsen. Volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden zijn er lage verwachtingen om archeologische vondsten aan te treffen.



Kaart Deelgebieden

## 2.2.4 Ruimtelijke kwaliteit

Wat de ruimtelijke opbouw en kwaliteit van de vooroorlogse wijken betreft, kan het gebied worden opgedeeld in verschillende deelgebieden. De volgende deelgebieden zijn onderscheiden:

### 1. Anninks- en Nijhofshoek

Het noordelijke deel van de wijk Anninks- en Nijhofshoek valt in het bestemmingsplan Vooroorlogse wijken. Het deel bestaat voor de helft uit vrijstaande woningen en voor de helft uit twee-onder-één kapwoningen, met een enkele drieslag. De meeste woningen zijn gebouwd in de jaren '20 / '30. Er is weinig openbaar groen maar door de aanwezigheid van grote tuinen met veel bomen, vooral bij de vrijstaande woningen oogt dit gedeelte wel erg groen. Bijna alle woningen liggen met hun voorzijde aan een doorgaande, met klinkers bestrate, weg.

De bouwstijl van de woningen is zeer divers en individueel. Over het algemeen zien de woningen er gedetailleerd uit en hebben ze een duurder karakter. Met name aan de Grundellaan staan enkele gemeentelijke monumenten.

### 2. Elsbeek Zuid

Dit gebied is grotendeels gebouwd in de jaren '20. De oude stijl van de huizen geeft een samenhangend beeld aan de wijk. Met name in het westelijke deel staan veel grote woningen met zadeldaken en schilddaken. Af en toe is een mansardedak te vinden. Er zijn bijna geen elementen uit een latere periode in de wijk aanwezig. De wijk kent met name in het westelijke deel grote vrijstaande en 2-onder-1 kap woningen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit 2 bouwlagen met kap. Afgewisseld met 1 laag met kap en een uitschieter naar 4 lagen (kantoorcomplex Anninks Es).

Het stratenpatroon in het gebied is onsamenhangend. Veel kleine straatjes met her en der beplanting, deels klinkerstraten en deels asfalt. De voortuintjes en de bomen in de straten geven het gebied een levendig en groen karakter.



### 3. Elsbeek

Het gebied Elsbeek bestaat uit het Elsbeek en de Noork. De wijk vindt haar oorsprong globaal tussen 1900 en 1940. Er lag geen stedenbouwkundig plan aan ten grondslag. De verkaveling is suburbaan. Veel van de bebouwing, voornamelijk vrijstaande en 2-onder-1 kap woningen is bewaard gebleven, maar verspreid door het gebied is ze aangevuld met "nieuwere" bebouwing waardoor de rooilijn wisselt en verschillende bouwstijlen zich mengen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit mansardedaken en zadeldaken met af en toe schilddaken en platte daken. Dakkapellen en erkers zijn veel voorkomende aanbouwen in de wijk. De percelen zijn smal en er zijn weinig (grote) voortuinen te vinden in het gebied.

Het stratenpatroon van Elsbeek is webvormig zonder een duidelijke hoofd- en nevenstructuur. De wijk wordt doorsneden door de Oldenzaalsestraat. De straatprofielen zijn vaak smal (m.u.v. buurtontsluitingswegen) en bebouwing staat dicht op de weg, waardoor er weinig ruimte is voor groen in de straten. De openbare ruimte is samenhangend en is geprofileerd. Klinkers zijn gebruikt voor de wegen en tegels voor de trottoirs. Andere gebruikte materialen in de openbare ruimte zijn asfalt, gazon en bomen.

Kenmerkend voor het karakter van de wijk zijn de concentraties van voorzieningen langs met name de Oldenzaalsestraat, Castorweg, Elsbeekweg en de Oude Postweg en de begraafplaats aan de Oldenzaalsestraat. Deze vormt met het park en de aangrenzende vijver, het groene eiland van het gebied.

In de wijk komen twee monumenten voor: het entreegebouw van de begraafplaats en de school aan de Oude Postweg.



### 4. Tichelwerk

De stedenbouwkundige opzet van Tichelwerk is al van voor 1900. Circa 40 % van het gebied is dan reeds bebouwd. In het westelijke deel staan vooroorlogse woningen met een groot volume (villa-achtig) langs de belangrijke wegen en kleinere rijtjeswoningen in de zijstraten. Het gebied tussen de Ir. M. Schefferlaan en de Jan van Galenstraat is rond de Tweede Wereldoorlog gebouwd en bestaat grotendeel uit huurwoningen. Tussen de Jan van Galenstraat en de Kortenaerstraat zijn in de jaren '80 / '90 veel nieuwe woningen en appartementencomplexen gebouwd.

Het onderwijspark Tichelwerk krijgt, naast de villa (1890), de kerk en huizen (gebouwd tussen 1925 en 1940) haar huidige invulling met onderwijsinstellingen pas rond 1960. Enkele grote onderwijscomplexen staan hier rondom een groen park, te weten de (drie schoolgebouwen van) Hogeschool Edith Stein, Openbare Scholengemeenschap Hengelo en scholengemeenschap De Grundel.

De wijk kent een groen karakter. Dit komt met name door de groene uitstraling van het onderwijspark, de oude bomenlanen en tuintjes in het westelijke deel.

## 5. 't Wilbert

De wijk 't Wilbert is gebouwd tussen 1925 en 1940. 't Wilbert is gebouwd in één stijl, wat zorgt voor een mooi en rustig beeld. De wijk heeft een blokverkeveling en wordt gekenmerkt door oude woonstraten en authentieke woningen.

In de wijk 't Wilbert bevinden zich buurten die zich kenmerken door verschillende woningtypen. In het zuidelijk deel staan voornamelijk de grote vrijstaande huizen en de luxe twee-onder-één kapwoningen met een breed straatprofiel. In het noordelijk deel bevinden zich kleine arbeiderswoningen in korte rijen en de wat grotere rijtjeswoningen. Deze laatste groep woningen verschillen qua uiterlijk en beeldkwaliteit van de vrijstaande en luxe twee-onder-één kapwoningen. Ze kennen weinig detaillering en de gevelopbouw is vaak vlak. Aan de randen van de wijk, aan de Sloetsweg en de Beukweg/ Uitslagsweg, wordt het eenvormige beeld doorbroken door bebouwing bestaande uit oude en nieuwe woningen en bedrijven. Dit geeft een gevarieerd en dynamisch beeld. In de wijk zijn, op enkele uitzonderingen na, weinig elementen uit latere periodes aanwezig.

Het straatprofiel in de wijk kent enige verschillen. In het zuidelijke deel hebben de straten een breder profiel dan de straten in het noordelijk deel van de wijk, waar de rijtjes- en arbeiderswoningen staan. De wegen in de wijk bestaan uit klinkers en asfalt. In de wijk is weinig openbaar groen, maar dit wordt gecompenseerd door de tuinen bij de woningen, in het zuidelijk deel. De rijtjes- en arbeiderswoningen hebben een kleine voortuin en in dit deel van de wijk is naast de bomen in het straatprofiel, geen openbaar groen aanwezig.



## 6. Thiemsland

De bouw van Thiemsland is begonnen eind jaren negentig, begin 2000. De buurt wordt gebouwd op het voormalige industrieterrein van Heemaf. Het grenst aan het stadscentrum en kenmerkt zich door een stedelijke woonomgeving. Het industriële verkavelingspatroon van het voormalige industrieterrein is nog zichtbaar in de huidige stedenbouwkundige verkaveling. In de buurt zijn nog maar weinig elementen uit de vooroorlogse periode te vinden. Alleen de kantoren en de Algemene Begraafplaats langs de Bornsestraat stammen uit die tijd. Het zuidelijk deel wat grenst aan het stadscentrum heeft een vrij grote woningdichtheid. Hier staan een aantal grote appartementencomplexen. In het noordelijk deel bevinden zich moderne rijtjeswoningen. De buurt kent verschillende bouwhoogten, variërend van drie bouwlagen in het noordelijk deel tot 5 tot 9 bouwlagen in het zuidelijke gedeelte.

Bijna alle gebouwen in Thiemsland hebben platte daken, ook de rijtjeswoningen (m.u.v. de 2-onder-1 kapwoningen) in het noordelijk deel. Sommige huizen hebben een kleine voortuin, maar deze kennen geen uniforme erfscheiding zoals een bakstenen muur of metalen hek. In de wijk komen geen aanbouwen aan de bebouwing voor.

Er is veel gewerkt met verschillende bouwmaterialen en kleuren. De samenhang van de openbare ruimte is groot.





### 7. Weidedorp

Hoewel het zuidelijke deel van Weidedorp (de Indische buurt) van voor de oorlog stamt, is er met name in de jaren '50 en '60 veel bijgebouwd. In Weidedorp zijn dan ook veel elementen uit latere periodes te vinden: met name eengezinswoningen en appartementen. In de buurt komen van oorsprong voornamelijk rijtjeswoningen voor. In het noordelijke deel appartementen / flats en in het zuidelijk deel enkele vrijstaande woningen. Deze vrijstaande woningen staan echter erg dicht op elkaar.

De flats in het noordelijke deel zijn typische jaren '70 flats met dezelfde rood / gele balkons. De appartementen rondom de Balistraat zijn vrij recent gebouwd en worden gekenmerkt door het gebruik van een gele steen.

De openbare ruimte is onsamenhangend en niet erg geprofileerd. De geleiding van de straat kent veel verschillen. De Bandoengstraat en Madoerastraat / Bataviastraat zijn erg gedetailleerd en hebben het kleinschalige karakter van een woonerf. Andere straten hebben een ruimer karakter tot aan de Weideweg en de Bankastraat toe.



### 8. Bloemenbuurt

De Bloemenbuurt heeft verschillende karakters. Rond de Flemingstraat liggen de huizen in een soort blokverkaveling, ten zuiden van het parkje staat de bebouwing in een soort hofjes-structuur. Naar het oosten toe liggen de grootschalige gebouwen van de voormalige Holec bedrijven.

Tussen de Boerhavenlaan en de Flemingstraat staat villa-achtige bebouwing. Karakteristiek is de grote mate van individualiteit van de woningen en de grote kavels. De omgeving van de Irisstraat bestaat vooral uit twee-onder-één-kap woningen uit de jaren '30. Door de geringe ruimte tussen de bouwblokken vormen ze tezamen één wand.

Ten oosten van de Bloemenbuurt bepalen de bedrijfsgebouwen van Hitec het aangezicht. Ze springen er qua bouwhoogte uit. Voor de rest zijn het voornamelijk woningen van 1 en 2 bouwlagen. Langs de Geerdinksweg staan nog enkele flatjes van 3 lagen hoog.

## 9. Dichtersbuurt

De Dichtersbuurt is een kleinschalige, samenhangende, duidelijk begrensde buurt met een intiem en plezierig woonklimaat, dichtbij het centrum van Hengelo. De Dichtersbuurt is ontstaan vanaf 1900 toen volop gebouwd werd tegen het centrum aan.

De Tuindorpstraat en de Emmastraat onderscheiden zich o.a. door hun gemengde functies en uiterlijk. Hierbij fungeert de Tuindorpstraat als drager van de kamstructuur die alle woonstraten van de Dichtersbuurt met elkaar verbindt en in die zin rol van verzamelstraat vervult. De schaal van de Tuindorpstraat is enigszins groter dan die van de woonstraten in de buurt. Dit geldt zowel voor de hoogte en de breedte van de panden als voor de breedte van het profiel.

De westzijde van de Tuindorpstraat kenmerkt zich voornamelijk door een ongeordende gevelwand met een geringe uitstraling. Aan de oostzijde van de Tuindorpstraat bevindt zich enkele tweekappers uit de jaren dertig. Vervolgens wordt de oostzijde gekenmerkt door zijgevels en tuinen van de woningen aan de Jacob Cats straat, de Vondelstraat en de Tollenstraat, die zijn gericht op de Tuindorpstraat.



## 10. Radialen (Deldenerstraat, Bornsestraat, Oldenzaalsestraat, Deurningerstraat en Enschedesestraat)

Het gebied van de Vooroorlogse wijken kent vier belangrijke radialen. Deze radialen vormen de verbinding tussen de stad en het ommeland. Van oorsprong zijn het oude verbindingswegen, waarlangs de stad door de jaren heen is gegroeid.

De radialen zijn breed van opzet met aan weerszijden van de weg een fietspad met trottoir.

De bebouwing langs de Deldenerstraat heeft voornamelijk een woonfunctie. Vanaf het Mitchamplein heeft de bebouwing de vorm van een langgerekt woonblok. Verderop verandert dit beeld in een regelmatige wand van vrijstaande woningen. De bebouwing hier is erg gedetailleerd.

De Bornsestraat vormt tegen het centrum aan een stenige, stedelijk passage.

Naar het noorden toe verandert het beeld enigszins. Aan de ene kant woonbebouwing, aan de andere kant bedrijfsbebouwing. De Oldenzaalsestraat heeft het typische karakter van een radiaal. Een brede rechte vorm met aan weerszijden afgewisseld woonbebouwing, centrumfuncties en groen. De Enschedesestraat kent voor zover hij door het plangebied loopt een forse woonbebouwing.

De Deurningerstraat heeft een bescheidener profiel dan de 4 andere radialen. De bebouwing langs deze weg bestaat uit woningen, winkels en bedrijfjes. De straatwanden worden gevormd door 2 lagen bebouwing met kap zijn zeer divers. De bebouwing dateert van voor 1900 tot vrij recent.



## 2.3 FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK + STRUCTUUR

### 2.3.1 Wonen

De structuur van de vooroorlogse wijken is gevormd eind 19e, begin 20e eeuw. De ontstaansgeschiedenis van Hengelo en de wijken laat zien dat het om een samenstel van meerdere herkenbare stedenbouwkundige eenheden gaat (zie kaart met deelgebieden in hoofdstuk 2.2.4). Kenmerk van de woonstructuur zijn de grote binnenterreinen, die voor andere bestemmingen worden gebruikt.

De woonmilieu's van de vooroorlogse wijken worden gekenmerkt door een vrij simpele hiërarchie, gevormd door de centrumring + uitvalswegen, de hoofdstraten (bv. Anninksweg, Bankastraat) en de woonstraten. Het aanwezige woningbezit is grotendeels goed van kwaliteit en in een goed onderhouden. In de vogelbuurt (Elsbeek) staan wat meer panden die bouw- en woontechnisch van matige kwaliteit zijn. Incidenteel treft men ook matige panden aan in het Weidedorp.

Weidedorp is in zeker zin een uitzondering in de vooroorlogse wijken, omdat de randbebouwing nabij de Weideweg stamt uit de begin jaren '60. Tevens treft men in het Weidedorp ook nog een aantal duplexblokken aan waarvan de kwaliteit matig is.

Woontechnisch is het vooroorlogse gebied niet problematisch te noemen. Wel is sprake van een toenemende vraag naar meer m2 leefruimte, wat zich uit in aanvragen voor een bouwvergunning ten behoeve van serres, uitbouwen en dakkapellen.



### 2.3.2 Werken / bedrijven

In het gemeentelijk beleidsprogramma 2002–2006 staat als één van de economische doelstellingen aangegeven dat aandacht moet worden besteed aan het thema wijk economie, het werken (terug) in de wijk. De vooroorlogse wijken zijn hier een goed voorbeeld van. Deze wijken kenmerken zich door een sterke functiemenging en een grote diversiteit aan bedrijvigheid, van industrie tot detailhandel tot dienstverlening. Voor voornamelijk de industriële bedrijvigheid is vestiging en of handhaving binnen een woonwijk niet altijd gewenst. Enerzijds vanwege het gebrek aan voldoende uitbreidingsmogelijkheden en anderzijds vanwege strengere milieueisen.

Een lijst met bestaande bedrijven in en in de omgeving van de vooroorlogse wijken is opgenomen in de bijlage.

### 2.3.3 Voorzieningen

#### Onderwijs

In het gebied bevinden zich meerdere basisscholen. In 't Wilbert zijn dat de Dr. Kuyperschool, de St. Plechelmusschool, de Wilbertschool en 't Iemenschouer. De laatste is speciaal basisonderwijs. Verder zijn er in de wijk Elsbeek de Anningschool, St. Jansschool, SG Beyaert, IVVO, De Arcade en 't Korhoen. De laatste 4 scholen zijn voor speciaal onderwijs.

In het Tichelwerk bevindt zich een grote concentratie van voortgezet onderwijs en een HBO instelling, te weten Openbare Scholen-gemeenschap Hengelo met de vestigingen Bataafse Kamp en Montesori en een vestiging van de Scholen-gemeenschap De Grundel. Aan de Bandoengstraat bevindt zich nog de vestiging Wooldermeent van de OSG Hengelo.

#### Gezondheidszorg

In de vooroorlogse wijken zijn tal van voorzieningen te vinden op het gebied van gezondheidszorg. Zoals huisartsen en tandartsen (individueel en in praktijken), een grote praktijk met orthodontisten aan de Grundellaan en apotheken.

#### Maatschappelijke voorzieningen en wijkorganen

In de vooroorlogse wijken zijn wijkcomité's actief. Daarnaast zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen aanwezig, zoals twee jongerencentra (Radar aan de Beukweg en Cerberus aan de Koekoeksweg), 3 speeltuinverenigingen ('t Weidedorp/Woolderes, Hengelose Es en 't Vogelkwartier), een museum ('t Heim), de zorgcomplexen van Carint, scouting, buurthuizen en dergelijke.

#### Religie en levensbeschouwing

In het gebied zijn de volgende kerken en kerkelijke instellingen aanwezig:

- Remonstrantse Kerk, Woltersweg 11;
- Baptisten gemeente 't Venster, Oldenzaalsestraat 260;
- Parochie O L Vrouw van Altijd Bijstand, Onze Lieve Vrouwestraat 6;
- Stichting Het Apostolisch Genootschap, Dennenbosweg 94;
- Rooms-Kath Parochie H Hart van Jezus, Bornsestraat 196;
- Baptisten Gemeente Hengelo-Centrum, Jacob Catsstraat 36;
- Bethel Pinksterkerk Nederland, Vondelstraat 2;
- Syrisch Orthodoxe De Johanneskerk, Helmersstraat 1;

### 2.3.4 Winkels en horeca

In de vooroorlogse wijken zijn vooral verspreid winkels en horeca te vinden. In de Hengelose Es is recent een deel van de verspreide winkels geconcentreerd in het onlangs gerealiseerde nieuwe winkelcentrum, dat net buiten het plangebied valt. Hoewel verspreide winkels wellicht de levendigheid in de wijk vergroot is het streven om in de toekomst winkels zoveel mogelijk te concentreren. Dit vooral vanuit de optiek dat winkels elkaar kunnen versterken en zo een hogere economische levensvatbaarheid hebben.





### 2.3.5 Parken, plantsoenen, speelplekken e.d.

#### Parken en plantsoenen

Parken spelen in het Gemeentelijk Groenplan van Hengelo een belangrijke rol. Het zijn grote groene plekken in het stedelijke gebied en daardoor vooral voor de ecologische structuur en recreatie van belang.

Een belangrijk en bijzonder park in het plangebied is 't Tichelwerk. Rondom een oud park met een vijver liggen voornamelijk schoolcomplexen. Het park heeft zowel op stads- als op wijkniveau een ruimtelijke, ecologische en recreatieve functie. Tichelwerk vormt een schakel in de zone met groen die vanuit het centrum richting stadspark Weusthag loopt. Het park is aangelegd in de romantische, engelse landschapsstijl.

Ten oosten van 't Tichelwerk ligt bij de vijver aan de Havezatenlaan een klein wijkparkje. Het parkje vormt samen met de aangrenzende begraafplaats een groen eiland in het gebied. Tussen het gras met boomgroepen en heesters lopen enkele wandelpaden. De vijver is vanuit het park bereikbaar. Het park heeft een recreatieve functie voor met name ouderen.

Ingesloten tussen de Oldenzaalsestraat en de Lijsterweg ligt het Lijsterplantsoen. Ook het Lijsterplantsoen maakt onderdeel uit van de groene zone Centrum – Weusthagpark. Door het park loopt een veel gebruikt fiets- voetpad door een glooiend grasveld.

Aan de Bergweg ligt ook een groot plantsoen. Op dit moment is het een groot grasveld. In dit bestemmingsplan wordt woningbouw op dit grasveld mogelijk gemaakt. Wel is het zo dat een deel van het veld onbebouwd blijft en wordt ingericht als een trapveld. Belangrijk onderdeel bij de inrichting van het trapveld is de verbreding van de Elsbeek waardoor deze een meer prominente plek krijgt in zijn omgeving.

In Thiemsland is een park ontwikkeld rondom de vijver. Diverse culturele voorzieningen zoals het Heim, de muziekschool en het 'Huys Hengelo' grenzen direct aan dit groengebied.

In het westelijk deel van het plangebied ligt het plantsoen aan de Boerhaavelaan. Dit plantsoen vormt een schakel in de wig die vanuit het westen via het gezondheidspark de stad penetreert.

Weidedorp kent op de hoek van de Weideweg en de Bankastraat een groot grasveld. Het heeft niet het uiterlijk van een park, maar kan wel als zodanig ingericht worden.

#### Speelplekken

De verdeling van de speelplekken is bij het ontwikkelen van de wijk bepaald met behulp van de Nota speelgelegenheden uit 1979. De inrichting wordt in de jaren 2002-2003 getoetst aan de eisen van veiligheid volgend uit het Besluit Veiligheid van Attractie- en Speeltoestellen.

De speelvoorzieningen voor de verschillende leeftijdsgroepen worden getoetst aan de Nota Spelen 2003. In het bijzonder voorzieningen voor de jeugd van 12 jaar en ouder zullen meer aandacht krijgen op daarvoor geschikte 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 verblijfgebieden. De voorzieningen voor kleine kinderen zijn onderdeel van de groenstructuur of groene eilandjes in of tussen de woninggebieden. De verkeersveilige ligging en bereikbaarheid zijn daarbij van groot belang.

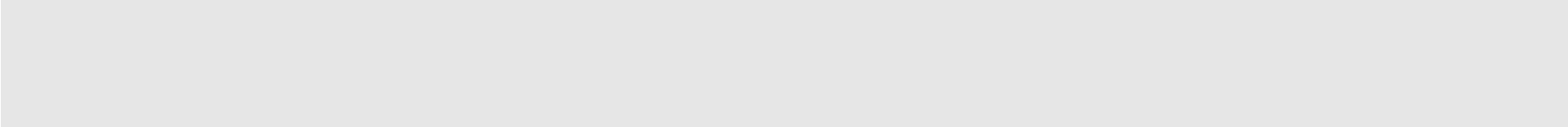
De voorzieningen voor de oudere kinderen zijn meegenomen bij de inrichting van de groenstructuur. Dit zijn vooral voorzieningen voor de jeugd van 8 tot 12, 12 tot 16 en ouder. Het zijn ruimteveragende voorzieningen zoals trapvelden volleybalveldjes en basketbalvoorzieningen.

Ontmoetingsplekken voor de jeugd kunnen als concentratieplekken in deze groenstructuur worden gesitueerd. In het park Tichelwerk moet speciale aandacht worden besteed aan voorzieningen voor de schooljeugd, zoals zitgelegenheid, muurtjes en overkappingen. Ook sportbeoefening in de vorm van tafeltennis, basketbal e.d. zijn onderdeel van die schoolomgeving.

In de groenstructuur kunnen ook sport en spelvoorzieningen worden opgenomen voor de oudere bewoners van de wijk. Te denken is hierbij aan jeu de boules banen, dam en/of schaakpleintjes en zit- en ontmoetingsplekken.

Het plangebied ligt in de directe omgeving van de binnenstad en er is een vrij goed aanbod van voorzieningen (zie ook hoofdstuk 2.3.3). Door de ruimere interpretatie mogelijkheden van het bestemmingsplan wordt het in de toekomst makkelijker om in te spelen op gewijzigde demografische ontwikkelingen.

Voor het oostelijk en noordelijk deel van het plangebied spelen de basisscholen met hun schoolpleinen een belangrijke rol. Door de weinig beschikbare openbare ruimte kunnen voorzieningen alleen op de pleinen worden gerealiseerd. De schoolpleinen hebben doordat ze ook na schooltijd toegankelijk zijn een belangrijke rol voor kinderen uit de buurt. Omdat bij de herinrichting ook rekening wordt gehouden met de oudere jeugd kunnen ze ook bijdragen om het aanbod van voorzieningen voor die doelgroep te vergroten.



Er zijn over het totale plangebied een aantal plekken waar in de toekomst extra aandacht moet worden besteed aan voorzieningen voor de oudere jeugd. Dit zijn:

- Trapveld aan de Geerdinksweg/Boerhavelaan;
- Trapveld Weideweg/Bankastraat;
- Park Tichelwerk;
- Trapveld bij de Elsbeekweg;
- Herinrichting veld aan de Bergweg.

### 2.3.6 Sport, recreatie, toerisme

#### Sport en recreatie

In de wijken zelf, dan wel in de direct aangrenzende omgeving zijn op zich voldoende sportvoorzieningen. Er is een groen sportpark 't Wilbert, een sporthal (OSG) en diverse gymlokalen. Voor de sportmogelijkheden kan men aansluiten bij de diverse sportverenigingen. De wijken zijn door aanleg en inrichting onvoldoende uitnodigend voor de meer ongebonden sportbeoefening (skaten, skeeleren, joggen). De openbare ruimte als domein voor de meer recreatieve sporter is in toenemende mate van belang en past in de trend van het het ongeorganiseerde en ongebonden sporten. Een adequate inrichting voor die sporter draagt rechtstreeks bij aan de participatie- en leefbaarheidsdoelstellingen van het algemene beleid van de gemeente Hengelo.

#### Toerisme

In het plangebied bevindt zich het industriemuseum HEIM. Dit museum zal in de toekomst waarschijnlijk verhuizen naar de oude Wilhelminaschool in het Hart van Zuid. Verder zijn in de wijk geen toeristische voorzieningen aanwezig.



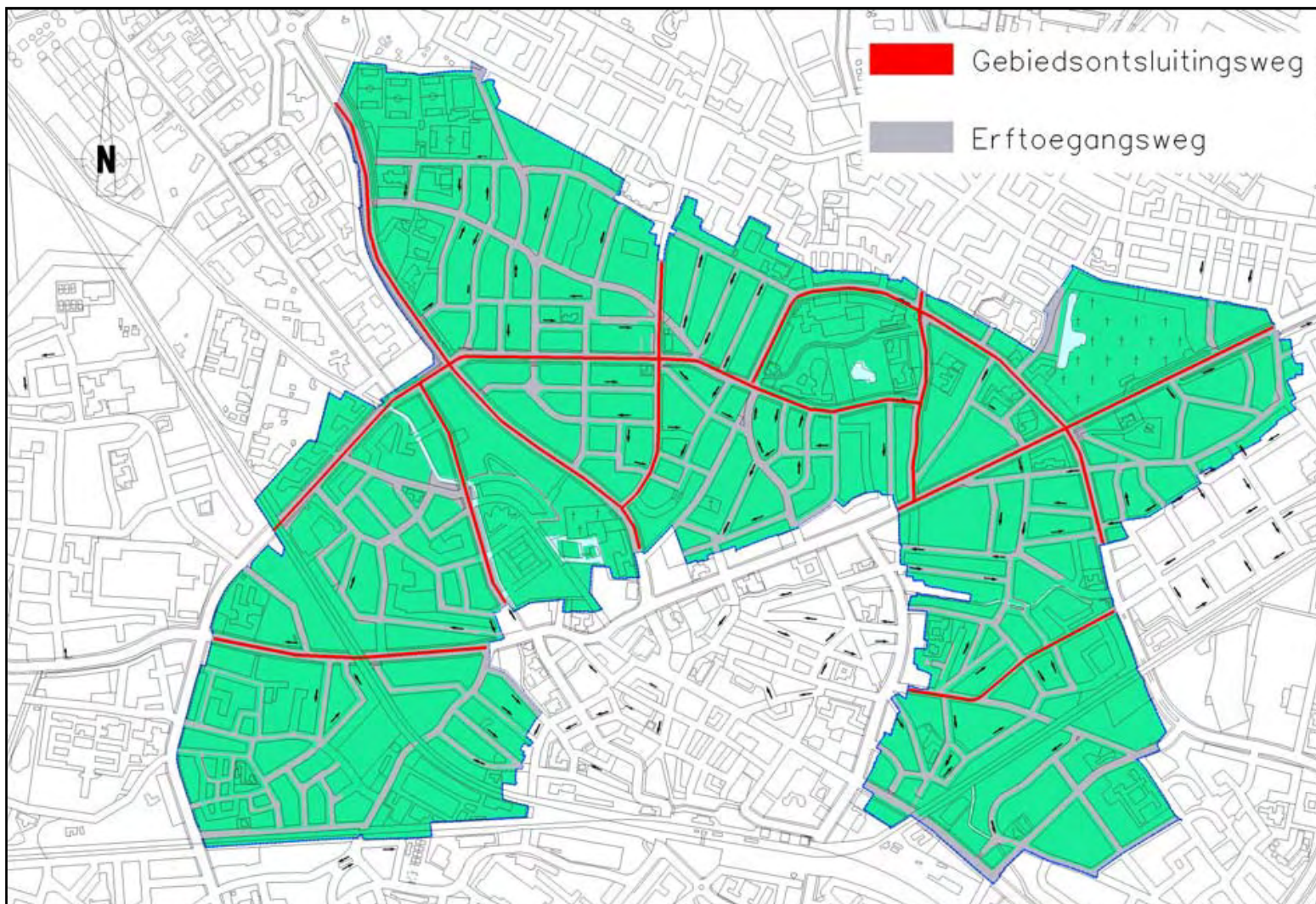
*Sportpark 't Wilbert*

### 2.3.7 Nutsvoorzieningen

Bij nieuwe ontwikkelingen in de vooroorlogse wijken 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, Afdeling Beleids- en Bedrijfsondersteuning. Daarnaast dient bij de betreffende nutsbedrijven een KLIC-melding te worden gedaan. Verder is voor het gedeelte van de vooroorlogse wijken waar de openbare ruimte is vernieuwd met de nutsbedrijven afgesproken dat de straat de eerste vijf jaar niet opgebroken wordt.

In het plangebied nabij de Weideweg is een gasleiding gelegen. Een dergelijke leiding wordt vanwege het karakter op de plankaart weergegeven door middel van een dubbelbestemming.





*Plangebied met indeling wegennet in gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen*

### 2.3.8 Verkeer (ontsluiting, openbaar vervoer, auto, parkeren, fiets)

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

Verder is bij de vaststelling van de nota Duurzaam Veilig ook een voorlopige indeling van het wegennet van Hengelo gemaakt (wegencategoriseringsplan). Hierin kunnen wegen met de volgende functies worden onderscheiden:

- Stroomfunctie (100 km-wegen of snelwegen): het snel verwerken van het doorgaande verkeer over grote afstanden;
- gebiedsontsluitingswegen (50 & 80 km-wegen): het bereikbaar maken van verblijfsgebieden;
- erf functie (30 & 60 km-wegen): het toegankelijk maken van de afzonderlijke percelen binnen de verblijfsgebieden.

#### Verkeersstructuur:

Het plangebied Vooroorlogse wijken wordt doorkruist door een 5 tal invalswegen en door de wijkring van Hengelo. Deze wegen kunnen worden aangemerkt als gebiedsontsluitingswegen. De overige wegen binnen het plangebied zijn te typeren als erftoegangswegen.

Door de groei van het autoverkeer in de laatste decennia is de inrichting van de diverse wegen in de loop der jaren gewijzigd. Enerzijds is op voornoemde gebiedsontsluitingswegen de verkeersfunctie versterkt. Anderzijds is juist het verblijfskarakter van de erftoegangswegen versterkt. Alle maatregelen passen binnen de visie zoals deze in de nota Duurzaam Veilig is verwoord: bundeling van verkeer op hoofdwegen.

De verkeersstructuur van de inbreidingslocatie Thiemsland wijkt duidelijk af van de verkeersstructuur van de vooroorlogse buurten. De wegenstructuur van Thiemsland bestaat uit twee lussen die aantakken op de Bankastraat. Deze 'lussen' hebben geen functie voor het doorgaande verkeer.

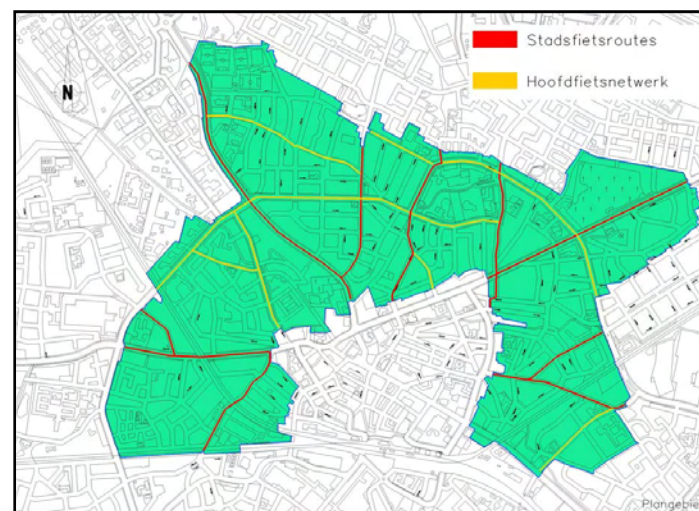
De wegenstructuur van de vooroorlogse wijken kent een min of meer traditionele gridstructuur. Binnen deze woonbuurten wordt doorgaand verkeer geweerd door een pallet aan verkeersmaatregelen:

- verkeerscirculatiemaatregelen;
- verkeersremmende maatregelen;
- afsluitingen

#### Fiets:

In de beleidsnota Fietsen (1993) is het gewenste fietsnetwerk 2000 opgenomen. Hierin werd onderscheid gemaakt in stad-, wijk- en buurtnetwerk en de fietsroutes in het buitengebied. Inmiddels is de "Uitvoeringsnota Fietsen 2003-2006" vastgesteld. Hierin wordt een geactualiseerd fietsnetwerk gepresenteerd. De belangrijkste onderdelen van het hoofd fietsnetwerk zijn de zogenaamde Stadsfietsroutes. Deze routes vormen de belangrijkste verbinding tussen de wijken en het stadscentrum.

Naast de stadsfietsroutes worden in de "Uitvoeringsnota Fietsen 2003-2006" ook hoofd fietsroutes onderscheiden. Ook deze routes hebben een belangrijke verbindende functie tussen o.m. de stadsfietsroutes



*Fietsnetwerk Hengelo (vooroorlogse wijken)*

Het streven is om op de hoofdwegenstructuur van Hengelo fietsverkeer te scheiden van gemotoriseerd verkeer. Een uitzondering vormen de wegen met een relatief lage verkeersintensiteit (Bergweg, Beukweg, Uitslagsweg). In verkeersluwe woonbuurten is doorgaans geen scheiding tussen fiets- en autoverkeer nodig. Wel wordt, conform de uitvoeringsnota fiets, het comfort en de herkenbaarheid van fietsroutes door woonwijken verbeterd. Zo is bijvoorbeeld de Ir. Schefferlaan ingericht als fietsstraat. Gemotoriseerd verkeer is in deze straat duidelijk 'te gast'. In de uitvoeringsnota fiets wordt een overzicht gegeven van geplande maatregelen ter verbetering van de fietsroutes. Deze maatregelen variëren van het realiseren van afsluitingen, fietsbewegwijzering tot aanpak van fietsendiefstal.

#### Hulpdiensten & openbaar vervoer:

Hulpdiensten maken zo veel mogelijk gebruik van de gebiedsontsluitingswegen zoals hierboven aangegeven.

In Hengelo wordt momenteel gewerkt aan een stelsel van doorstroommassen voor het (Hoogwaardig) openbaar vervoer (HOV). Deze doorstroommassen bieden snelle comfortabele verbindingen tussen de verschillende wijken (binnen de regio Twente). De doorstroommassen bieden echter een redelijk grofmazig netwerk.

Voor de verdere ontsluiting van Hengelo dragen stadsbusroutes zorg.

Binnen het plangebied zijn twee doorstroommassen aan te wijzen:

- Doorstroomas Vossenbelt
- Doorstroomas Borne

Om de doorstroming voor busdiensten op de doorstroommassen te garanderen worden diverse maatregelen getroffen (aanleg busbanen, prioriteit bus bij verkeersregelinstallaties, etc.).

#### Parkeren:

In Hengelo wordt voor het autoparkeren sinds 1991 ingezet op een sturend parkeerbeleid. De doelen die met sturend parkeerbeleid worden nagestreefd zijn: goede verdeling schaarse ruimte; verbeteren leefbaarheid; vergroten bereikbaarheid en verminderen groei van de automobiliteit.

Voor nieuw- en uitbouw worden in Hengelo in grote lijnen de in 1994 door het CROW opgestelde "parkeerkencijfers voor een sturend parkeerbeleid" gehanteerd. Deze parkeerkencijfers worden per straat of straatsectie gehanteerd. De parkeerbehoefte moet waar mogelijk op eigen terrein worden gerealiseerd.

## 2.4 MILIEU

Milieuhygiëne vormt een belangrijk aspect binnen de ruimtelijke ordening. Het is van belang dat in het kader van een zorgvuldige en integrale afweging milieurelevante aspecten worden betrokken. Om inzicht te verschaffen in de relevante milieuhygiënische aspecten is een Milieuaspectenstudie gemaakt. Deze studie is als bijlage (bijlage 6) bij dit bestemmingsplan gevoegd en geeft in belangrijke mate aan hoe wordt omgegaan met bedrijven en hun zoneringen. Tevens wordt ingegaan op de diverse hinderaspecten die binnen de ruimtelijke ordening een rol spelen zoals gevaar, stank en geluid. De samenvattende conclusie is hieronder beschreven. De onderbouwing is te lezen in de bijlage. Bij de Milieuaspectenstudie hoort de zogenaamde Milieuzoneringskaart. Op deze kaart staan de milieuhygiënische belemmeringen ingetekend waarbij met de planvorming rekening dient te worden gehouden. In de voorschriften wordt indien nodig naar deze kaart verwezen.

Opgemerkt wordt dat dit bestemmingsplan de vigerende planologische of de feitelijke ruimtelijke situatie vastlegt. Het conserverende karakter van dit bestemmingsplan brengt met zich mee dat het aantal nieuwe ontwikkelingen gering is. Voor de bestaande situatie geldt dat onderzoek is gedaan naar de inpasbaarheid van met name zwaardere bedrijvigheid. Daar waar nieuwe ontwikkelingen worden ingepast is met name gekeken of de bestaande situatie deze nieuwe ontwikkelingen toestaat dan wel maatregelen te treffen.

### 2.4.1 Bedrijven en milieuzonering

In het plangebied vooroorlogse wijken bevinden zich diverse bedrijven die zwaarder zijn dan de hier inpasbaar geachte milieubelastingscategorie 1 of 2. Géén van deze bedrijven hebben dusdanige milieueffecten dat daarmee in het kader van het bestemmingsplan Vooroorlogse wijken specifiek rekening gehouden moet worden. Wel wordt steeds geadviseerd nieuwe gevoelige bestemmingen op minimaal de VNG-zoneringsafstand van deze bedrijven te situeren.

Die locaties waar zich milieuhygiënisch (te) zware bedrijven bevinden zijn bestemd met een zb aanduiding, wat inhoudt dat het huidige bedrijf er kan blijven maar dat na vertrek geen nieuw milieuhygiënisch zwaar bedrijf zich kan vestigen. Op de bedrijvenbestemming kunnen zich alleen bedrijven met milieucategorieën 1 en 2 vestigen (op enkele plaatsen blijft een van oudsher geldende hogere bedrijfscategorie mogelijk).

#### 2.4.2 Bodem

De afdeling bodem heeft geïnventariseerd welke informatie beschikbaar is over de milieuhygiënische bodemkwaliteit in het plangebied. Van verschillende locaties is informatie bekend. Op de ontwikkelingslocaties is nog geen bodemonderzoek verricht. Op deze locaties moet daarom, in overleg met de afdeling bodem, onderzoek verricht worden voordat het bestemmingsplan hiervoor kan worden vastgesteld.



Railverkeersgeluid

#### 2.4.3 Geluidshinder

In het plangebied vooroorlogse wijken speelt de geluidsbelasting door wegverkeer, railverkeer en industrielawaai een rol. Hierna worden deze vormen van geluidsbelasting achtereenvolgens behandeld.

##### Wegverkeerslawaai

Wegverkeerslawaai speelt langs doorgaande wegen met een 50-kilometer regiem. Op basis van gegevens uit de Verkeersmilieukaart is de geluidsbelasting door wegverkeer in het plangebied in beeld gebracht. Binnen de toekomstige 50 dB(A)-contouren zijn er verschillende ontwikkelingslocaties waar nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt. De ontwikkelingen zijn voor een aantal locaties al mogelijk gemaakt middels een artikel 19 procedure. Voor de locaties Bornsestraat (Heemaf), Oldenzaalsestraat (Olde Nordkamp), Tuindorpstraat (Hobbelink), Bergweg/Tapuitstraat en Bornsestraat/Achterhoekse Molenweg maakt het bestemmingsplan Vooroorlogse wijken de ontwikkelingen als eerste mogelijk. Daarom is de geluidssituatie voor deze locaties nader onderzocht en is in het kader van het bestemmingsplan de procedure ontheffing hoger grenswaarde voor de Wet geluidhinder doorlopen.

##### Railverkeerslawaai

Delen van het plangebied vooroorlogse wijken ontvangen een geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A). Binnen de 57 dB(A)-contour worden twee nieuwe geluidsgevoelige bestemming ontwikkeld die niet reeds in een artikel 19 procedure mogelijk zijn gemaakt. De locatie Tuindorpstraat Hobbelink ligt binnen de 300 meter zone langs het spoor. Bij nader onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting ten hoogste 57 dB(A) bedraagt en een hogere waarde niet nodig is.

Het plan Bergweg Tapuitstraat ligt tegen het spoor Hengelo-Oldenzaal. Voor het plan is eerder een hogere waarde aangevraagd. De plannen zijn echter zoveel gewijzigd dat een nieuwe procedure bij de provincie is ingediend.

##### Industrielawaai

Het plangebied Vooroorlogse wijken ligt deels binnen de zone van het industrieterrein Westermaat. Ook de zone van het industrieterrein Wilderinkshoek ligt over een deel van het plangebied. Binnen deze zones is één nieuwe ontwikkeling gepland van geluidsgevoelige bestemming, aan de Bornsestraat Achterhoekse Molenweg. Hiervoor is een procedure hogere waarde gevolgd. Daardoor heeft deze zonering vooralsnog geen consequenties voor dit plan.

#### 2.4.4 Externe en fysieke veiligheid

In de omgeving van het plangebied Vooroorlogse wijken liggen enkele bedrijven die een externe veiligheidsrisico met zich meebrengen. Het spoorwegemplacement in de binnenstad vormt een risico omdat er gerangeerd wordt met gevaarlijke stoffen, waaronder tot medio 2006 chloor. Ventilatoren Sirocco Howden heeft een CPR15-2 opslag die een veiligheidsrisico met zich mee brengt.

Beide bedrijven vallen inmiddels onder het Besluit Extern Veiligheid (BEVI) voor inrichtingen komen te vallen. Aan de rand van het plangebied bevindt zich één voormalig LPG-Tankstation, Avia de Sloets, waarvan de milieuvergunning is ingetrokken. Daar is het BEVI dus niet van toepassing.

Het transport van gevaarlijke stoffen gebeurt op diverse manieren door het plangebied. Over het spoor worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. De hoeveelheid is zodanig dat er geen sprake is van een 10-6-contour voor het plaatsgebondenrisico. De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden.

De hogedruk aardgasleiding die langs het plangebied loopt heeft een zoneringsafstand van 40 meter. Binnen deze afstand liggen diverse woningen. Deze liggen allemaal verder dan 17 meter van de gasleiding waardoor er geen sprake is van een knelpunt.

Voor één weg in het plangebied geldt een ontheffing op het verbod voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit is de Josef Haydnlaan. Via deze weg wordt een tankstation bevoorrad.

Aangegeven is verder wat belangrijke aspecten zijn in geval van calamiteiten. De bereikbaarheid over de weg en de bluswatervoorziening zijn belangrijke punten. Bij ontwikkelingslocaties is het belangrijk die punten in acht te houden.

#### 2.4.5 Luchtkwaliteit

In juli 2001 is de Algemene Maatregel van Bestuur Luchtkwaliteit, het zogenoemde Besluit Luchtkwaliteit, van kracht geworden. In het Besluit Luchtkwaliteit is vastgelegd dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor het beoordelen van de luchtkwaliteit binnen hun gemeentegrenzen.

In het besluit staan grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels en wordt de controle van de luchtkwaliteit geregeld evenals het opstellen van plannen wanneer de luchtkwaliteit niet aan de eisen voldoet.

Grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat, op een aangegeven tijdstip, zoveel mogelijk moet zijn bereikt, en waar die kwaliteit al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand gehouden moet worden.

Een plandrempeel geeft een kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan waarboven het maken van plannen verplicht is. Die plannen zijn er op gericht om uiterlijk op de bij de grenswaarde vermelde termijnen aan de grenswaarde te voldoen. Bij de alarmdrempel wordt een kwaliteitsniveau van de buitenlucht aangeduid, dat bij een kortstondige overschrijding risico's voor de gezondheid van de mens optreden. Bij overschrijding worden maatregelen getroffen.

Het doel van het Besluit luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Het Besluit is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van de mens. Het besluit betreft een zestal luchtverontreinigende stoffen te weten zwaveldioxide, stikstofdioxide, koolmonoxide, benzeen, lood en zwevende deeltjes (fijn stof). De normen voor zwevende deeltjes worden op veel plaatsen in Nederland overschreden.

Nagegaan is of er sprake is van overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen in het Besluit luchtkwaliteit voor de luchtverontreinigende stoffen: stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM<sub>10</sub>), en benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>.)

Met behulp van de verkeersmilieukaart peiljaar 2004 is onderzocht of in het plangebied knelpunten zijn met betrekking tot de luchtkwaliteit langs wegen. Uit het onderzoek blijkt dat er binnen het plangebied geen overschrijdingen van de grenswaarden voor de hiervoor genoemde stoffen voorkomen.

#### 2.4.6 MER

In de Wet Milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden. Voor welke activiteiten een MER rapportage opgesteld moet worden is opgenomen in de bijlage van het Besluit MER. Overigens wordt onderscheid gemaakt tussen een MER beoordeling (categorie D) waarbij het bevoegd gezag een beslissing kan nemen of een MER nodig is of een verplicht MER (categorie C). In het bestemmingsplan Vooroorlogse wijken zijn de projecten niet zodanig grootschalig dat sprake is van een verplichte MER of een beoordelings-MER.

#### 2.4.7 Ontwikkelingslocaties

In het plangebied bevinden zich een aantal ontwikkelingslocaties. Een aantal hiervan is al geregeld door middel van een artikel 19 procedure. Zes locaties zijn in het kader van het bestemmingsplan Vooroorlogse wijken mogelijk gemaakt. In het onderstaande overzicht zijn de ontwikkelingslocaties weergegeven, met daarachter hun status.

Ontwikkelingen geregeld middels art. 19 procedure		
Straat	Ontheffing	status
Sloetsweg (Jansen de Jong)	Niet van toepassing	-
Dennenbosweg (Kuipers)	Nodig	26-10-2004 verleend
Tuindorpstraat (Homan)	Nodig	29-01-2004 verleend
Castorweg (Ons Belang)	Nodig	In procedure
Oldenzaalsestraat (Wilvasto)	Nodig	09-06-2004 verleend
Ontwikkelingen geregeld in het plan Vooroorlogse wijken (uitgewerkt in MAS)		
Bornsestraat (Heemaf)	Nodig	Aanvraag
Oldenzaalsestraat (Olde Nordkamp)	Niet van toepassing	-
Tuindorpstraat (Hobbelink)	Nodig	Aanvraag
Bergweg- Tapuitstraat	Nodig	Verleend/Aanvraag
Bornsestraat- Achterhoekse molenweg	Nodig	Aanvraag
Rossinistraat	Niet van toepassing	-

Op de locatie Olde Nordkamp aan de Oldenzaalsestraat 373 wordt een plan voorbereid dat de realisering van 8 woningen mogelijk maakt. Omdat deze woningen achter de bestaande woningen liggen, bedraagt de geluidsbelasting minder de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Op deze locatie is een lichte bodemverontreiniging bekend. Nader onderzoek hiernaar is nodig.

Aan de Bornsestraat bevindt zich het Heemafterrein. Voor het woonblok aan de Bornsestraat wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden. Hogere waarden zijn aangevraagd bij de provincie Overijssel. Voor wat betreft luchtkwaliteit voor het complex aan de Bornsestraat wordt geadviseerd om de ventilatielucht van de schonere westzijde te betrekken. Aan de zijde van de Bornsestraat wordt namelijk de norm voor de daggemiddelde concentratie van fijn stof overschreden.

Op het terrein is de bodemkwaliteit onderzocht (en waar nodig gesaneerd) i.h.k.v. een groter onderzoek van het gehele voormalig Holec-terrein aan de Bankastraat-Bornsestraat.

Aan de Bergweg/Tapuitstraat worden woningen ontwikkeld. Voor dit gebied is een onderzoek uitgevoerd naar wegverkeers- en railverkeerslawaaai. Eerder zijn voor dit gebied reeds hogere waarden verleend. In verband met een veranderde planvorming van de woningen zijn hogere waarden aangevraagd bij Gedeputeerde Staten.

Op het terrein is de bodemkwaliteit onderzocht er zijn geen ernstige verontreinigingen aangetroffen.

Voor de locatie Hobbelink aan de Tuindorpstraat zijn hogere waarden aangevraagd in verband met de geluidsbelasting door het wegverkeer. De geluidsbelasting door railverkeer blijft onder de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A). Op deze locatie wordt een aantal nieuwe woningen en appartementen gerealiseerd.

Voor deze locatie is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Het betreft een historisch onverdachte locatie. Van het terrein zijn geen bodemonderzoeksgegevens bekend.

Aan de Rossinistraat wordt op de locatie van een voormalige school woonbebouwing mogelijk gemaakt. Op deze locatie heerst geen milieubelasting waarmee in het kader van het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden.

Op het terrein is in 2004 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Bij dit onderzoek zijn geen ernstige verontreinigingen aangetroffen. Het terrein is geschikt voor de beoogde bestemmingswijziging.

## 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 kunnen gevoelens van 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. Dat geldt ook als de woonomgeving aantrekkelijk is vormgegeven, goed is onderhouden en bewoners en voorbijgangers zich betrokken voelen bij de omgeving. Een bouwplan dient er op gericht te zijn om sociale en fysieke drempels op te werpen tussen dader en doelwit door ontwerp-maatregelen en een zorgvuldig beheer van woningen, woongebouwen en woonomgeving. 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 vervoersmiddelen, straatmeubilair en speelvoorzieningen en zorgvuldig worden ingepast.

Ten slotte moet altijd rekening worden gehouden met de bereikbaarheid voor de hulpdiensten.

## 2.6 DUURZAAM BOUWEN

Het plangebied wordt met drie thema's in een duurzaam ontwikkelingsperspectief geplaatst. Ten eerste worden de aanwezig landschappelijke kwaliteiten zoveel mogelijk bewaard en benut. Ten tweede is in het ontwerp sprake van voorbeelden van natuurlijke en ecologische aanleg. Ten derde zijn een aantal ontwerprichtlijnen permanent toegepast zoals energiezuinig ontwerpen en verkeersprincipes waarin langzaam verkeer en openbaar vervoer zijn bevoorreed. Duurzaamheid dient als integraal product tot stand te komen van Stedenbouw en Verkeer, Bouwen, Wegen Groen en Water, Ecologie, grondexploitatie, Milieu Wonen en Wijkbeheer.

Het Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen voor Hengelo (raad 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 bovenstaand punten.

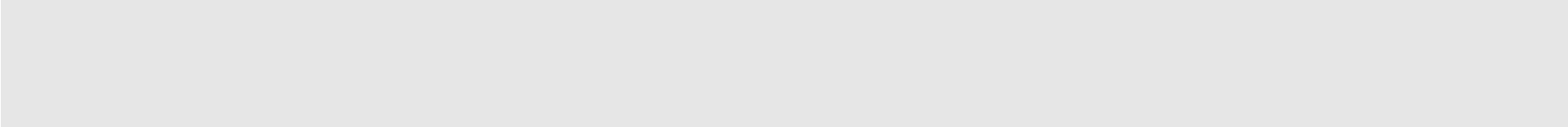
### Duurzaam bouwen

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 (Nationaal Milieubeleidplan, Tweede kamer 1989-1990, 21137, nr 23.). Het uitgangspunt van de visie van de gemeente Hengelo voor duurzaam bouwen is de Trias Ecologica, Stap 1: voorkom onnodig gebruik  
Stap 2: gebruik zoveel mogelijk eindeloze / hernieuwbare (=duurzame) bronnen/ producten  
Stap 3: gebruik eindige bronnen / producten optimaal  
het stimuleren van de gebouwgebonden maatregelen en het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen.

### Duurzame energie en energie-efficiency

Onder duurzame energie wordt verstaan: energie die opgewekt wordt door de oneindige bronnen, zoals wind, water en zon. Het gebruik van biomassa valt ook onder de categorie duurzame energie. Onder energie-efficiency wordt verstaan





het beter benutten van de fossiele brandstoffen en van restproducten zoals warmte uit rookgassen, waardoor vermindering van de CO<sub>2</sub>-emmissie ontstaat. Het uitgangspunt van de visie 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

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een geldigheidsduur van 10 jaar. Binnen het bestemmingsplangebied is een aantal ontwikkelingen gaande. Onder het begrip ontwikkelingen worden alle wijzigingen gerekend die leiden tot wijziging van het gebruik in het bestaande pand, wezenlijk leiden tot een ruimtelijk en programmatisch gewijzigde invulling van het gebied, ofwel waarin de komende 10 jaar veranderingen te verwachten zijn.

Voor de ontwikkelingslocaties is de volgende aanpak mogelijk:

- a. Direct te reguleren binnen dit bestemmingsplan in de vorm van gedetailleerde bestemmingen;
- b. Te reguleren door middel van uitwerkingsverplichting;
- c. Te reguleren door middel van wijzigingsbevoegdheid;
- d. Bestaande situatie reguleren.

### 2.7.1 Regulering binnen dit bestemmingsplan

Voor een deel van de voorgestelde ontwikkelingen zijn concrete afspraken gemaakt en kan direct medewerking aan worden verleend door middel van dit bestemmingsplan of is reeds middels een andere procedure (art 19) vrijstelling verleend.

Voor de volgende plannen is reeds een art 19 of andere procedure gestart

Straat	Sectie	Nr.
Sloetsweg (Jansen de Jong)	Q	1441 en 1438
Dennenbosweg (Kuipers)	R	1019
Tuindorpstraat (Homan)	O	4491, 4817 en 4818
Castorweg (Ons belang)	P	1989 en 2092
Oldenzaalsestraat (Wilvasto)	R	720

De volgende plannen zijn meegenomen in dit bestemmingsplan:

Straat	Sectie	Nr.
Bornsestraat (Heemaf)	O	10697
Oldenzaalsestraat (Olde Nordkamp)	P	564,559 en 1014
Tuindorpstraat (Hobbelink)	O	1727, 3920, 3922, 4757 2852 en 3922
Bergweg/Tapuitstraat	O	4512, 5063, 3899, 2702 en 2699

#### Bornsestraat (Heemaf)

De locatie Holec vormt de schil van het Holeccomplex gelegen aan de Bornsestraat. Het overgrote deel van het voormalige Holecsterrein is reeds ontwikkeld als een nieuwe woningbouwlocaties Thiemsland, voor circa 600 woningen.

Binnen het nieuwe woongebied Thiemsland is gekozen voor een relatief hoge dichtheid in gestapelde bebouwing. Hierdoor is ruimte ontstaan voor royale opgezette openbare ruimte.

Het gebied heeft door zijn ligging potenties voor diverse functies, zoals wonen, werken en economische / maatschappelijke diensten en voorzieningen.

De Bornsestraat is een van de belangrijkste invalswegen van Hengelo. Binnen het plangebied bevinden zich de volgende historische en monumentale elementen: de resten van de fundamente van huize hengel, de algemene begraafplaats, 't Heim en het voormalige kantoor van Holec (Heemaf/Hazemeijer) "de locomotief" aan de Bornsestraat. Het kantoorgebouw van de

Holec, het Heim en de begraafplaats liggen aan de Bornsestraat. Het historische kantoorgebouw wordt gerestaureerd en weer als kantoorgebouw gebruikt. Voor 't Heim wordt een passende functie gezocht. Ook een kantoorgebouw uit de jaren '70, op de grens van het woongebied Thiemsland en de schil aan de Bornsestraat, wordt ingepast in het nieuwe plan en vernieuwd. Een deel van de kantoorwand langs de Bornsestraat is gesloopt, waardoor een gat in de bebouwingswand is ontstaan.

Ruimtelijke uitgangspunten bij de ontwikkeling van de schil langs de Bornsestraat zijn:

- een stedelijke wand langs de Bornsestraat,
- een stedelijke invulling van de openbare ruimte langs de de vijver
- openheid naar het park en de vijver op de grens van het woongebied Thiemsland
- woningen gericht naar de vijver,
- woningen gericht naar de Bornsestraat
- het historische pand van 'Heim behouden en verbijzonderen
- ontsluiting van het plangebied vanaf de Bornsestraat
- landmark in de zichtlijn van de Bornsestraat, als oriëntatiepunt
- gebouwde parkeervoorzieningen

De functionele invulling van het gebied bestaat, naast de reeds aanwezige kantoorbebouwing, uit woningen.

Aan de Bornsestraat bestaat de wand uit 4-6 woonlagen op een plint van commerciële ruimten.

In de tweede rooilijn achter het Heim, aan de vijver en aan de rand van de begraafplaats, is ruimte voor de ontwikkeling van een slank woongebouw van 10-12 woonlagen. Dit woongebouw is gesitueerd in de zichtlijn van de Bornsestraat. Komende vanuit westelijke richting is het een oriëntatiepunt. Het gebouw verwijst naar het binnenstedelijk gebied van Hengelo. Op een locatie waar de fundamenteën van huize Hengelo verwijst naar het begin van de ontwikkeling van Hengelo.

Een oriëntatiepunt op deze plek is belangrijk voor de stedelijke uitstraling van de binnenstad. In de nabije toekomst zal dit gebied deel uit maken van een nieuw verstedelijkingsgebied waarbinnen naast een nieuw bestuurscentrum, stadhuis en omgeving, ook de Marskant en omgeving wordt ontwikkeld.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via een gezamenlijke in- en uitrit op de Bornsestraat. De in- en uitrit vormt tevens de toegang tot de parkeerplaatsen van het appartementengebouw de Citadel, en het kantoorgebouw waar de firma Ahrend is gevestigd.

#### Oldenzaalsestraat (Olde Nordkamp)

In het vigerende bestemmingsplan was reeds voorzien dat de bedrijfsbestemming gewijzigd mocht worden in een woonbestemming. Voor de invulling van dit gebied wordt aangesloten op deze wijzigingsregels. De enige

afwijking van dit bestemmingsplan is de ontsluiting van de 6 op te richten woningen. Er dient een klein stuk grond met de bestemming maatschappelijke doeleinden omgevormd te worden naar verkeers en verblijfsdoeleinden teneinde een goede ontsluiting te kunnen realiseren voor de nieuw op te richten woningen.

#### Tuindorpstraat(Hobbelink)

Op de locatie nabij de hoek Deldenerstraat Tuindorpstraat op de plek van het voormalige pand van de firma Hobbelink vind in combinatie met de locatie aan de Deldenerstraat een nieuwe invulling plaats.

Op de locatie is in verband met de ligging aan de entree van de Tuindorpstraat en de visuele relatie met de Deldenerstraat, een zekere stedelijkheid gewenst. De Tuindorpstraat is de verzamelstraat en daarmee de drager van de Dichtersbuurt. De dichtersbuurt is een kleinschalige woonbuurt met een duidelijke samenhang en begrenzing. De buurt kent een aantrekkelijk woonklimaat. Door zijn bijzondere positie en de menging van wonen, winkels, kantoren en bedrijven onderscheidt de Tuindorpstraat zich in schaal en functie van de woonstraten in de buurt. Het profiel van de straat nabij de Deldenerstraat heeft een breder profiel dan in het vervolg van de straat. De ligging nabij de Deldenerstraat en het ruime profiel vragen om stedelijke invulling van 3 tot 4 woonlagen op de locatie Hobbelink (maximale bebouwingshoogte 13 meter).

#### Bergweg/Tapuitstraat

Voor het gebied Bergweg / Tapuitstraat is ter hoogte van de Anninksschool en het sportveld aan de Bergweg is een plan ontwikkeld voor de bouw van 56 woningen. Het stedenbouwkundige plan voldeed echter niet aan de wensen van de omwonenden van het plangebied. De grieven van de bewoners hebben het gemeentebestuur aanleiding gegeven om in samenspraak met de bewoners te kijken in hoeverre het mogelijk is om een plan te creëren dat op draagvlak kan rekenen van de bewoners. Omdat nog niet concreet kan worden aangegeven hoe het plan er precies uit komt te zien, maar wel de ruimtelijke randvoorwaarden bekend zijn, is gekozen om deze gronden te bestemmen tot "Woondoeleinden uit te werken". Op deze manier kan op een later moment via een uitwerkingsplan de nieuwe gewenste ontwikkeling gedetailleerd in een bestemmingsplan worden opgenomen.

### 2.7.2 Regulering d.m.v. wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan vooroorlogse wijken is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor dit plan zijn wel reeds afspraken gemaakt, maar de uitgangspunten voor de herontwikkeling zijn nog niet geheel duidelijk, wel is er een aantal vaste randvoorwaarden opgesteld, die verwoord zijn in de wijzigingsbevoegdheid.

Straat	Sectie	Nr.
Bornsestraat/Achterhoekse Molenweg (Heilige hart Kerk e.o.)	B	Zie plankaart

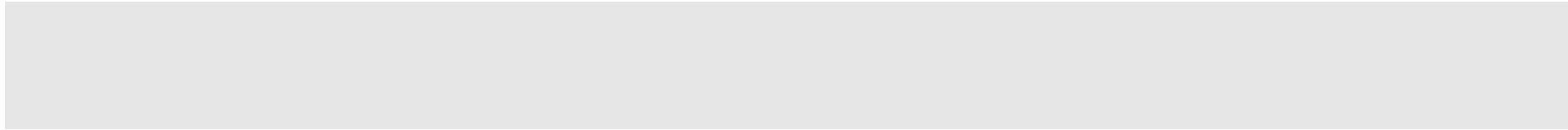
Het plangebied wordt globaal begrensd door de Bornsestraat, Achterhoekse Molenweg en de Wilbertstraat. Bij deze wijzigingsbevoegdheid zijn de hieronder staande regels van toepassing:

- Daar waarbinnen de "grens wijzigingsbevoegdheid" de bestemmingen "Woondoeleinden W", "Maatschappelijke doeleinden M" en "Verkeer en verblijf Vb" zijn opgenomen, kunnen Burgemeester en wethouders met toepassing van artikel 11 van de wet op de ruimtelijke ordening de betreffende bestemmingen geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden W", de bestemming "Maatschappelijke doeleinden M", de bestemming "Groen G", "verkeersdoeleinden V" en de bestemming "Verkeer en verblijf Vb" met in achtneming van de volgende bepalingen:
- de netto woningdichtheid mag niet meer dan 30 woningen per ha bedragen
  - de goothoogte van de gebouwen ten behoeve van grondgebonden woningen mag maximaal 7 meter bedragen
  - De bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van grondgebonden woningen mag maximaal 11 meter bedragen.
  - Op de gronden welke worden bestemd tot "Groenvoorzieningen G", is het bepaalde in artikel 14 van toepassing.
  - Op de gronden welke worden bestemd tot "Verkeer en verblijf Vb", is het bepaalde in artikel 11 van toepassing.
  - De hoogte van gebouwen ten behoeve van de bestemming "Maatschappelijke doeleinden M" mag maximaal 11 meter bedragen.

### 2.7.3 Bestaande situatie reguleren

Een aantal andere ontwikkelingslocaties zijn wenselijk, maar zullen pas onder aanvullende randvoorwaarden (ruimtelijke programmatische) ontwikkeld kunnen worden. In een aantal gevallen is ook de exacte begrenzingen nog onduidelijk. Wel is de verwachting dat onderstaande ontwikkelingen binnen 10 jaar plaats zullen gaan vinden.

Straat	Sectie	Nr.	Wat
Dennenbosweg (Scheurink)	R	2183	Bouw appartementen 3 lagen, met teruggelegen laag
Oldenzaalsestraat (discotheek groothuis en omgeving)			Herontwikkeling terrein discotheek en omgeving met name woningbouw
Deldenerstraat (Autobedrijf Huiskes)			Woningbouwontwikkeling
Uitbreiding / ontwikkeling WOZOCO Het Woolde			Woningbouwontwikkeling



## 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 is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de plankaart, milieuzoneringskaart en in de voorschriften.

#### 3.1.1 Gemeentelijk beleid

##### Gemeentelijk groenplan (GGP)

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 actiepoint 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 tot 2010. Doel van dit GGP is om het ruimtelijke toekomstbeeld van het Hengelose groen in stadsrand, stad en wijk vast te leggen. Hiermee kan dan integrale afstemming plaatsvinden met andere gemeentelijke disciplines als 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 wordt 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 Rioleringsplan (GRP)

In het door de raad vastgestelde Gemeentelijk Rioleringsplan worden de uitgangspunten met betrekking tot de waterhuishouding en de riolering beschreven. Voor alle inbreidingen en uitbreidingen gelden in principe de volgende 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 rioolstelsel 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

Recentelijk is de gemeentelijke welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota biedt het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van bouwaanvragen. In de nota wordt 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

#### Bouw- en monumentenvergunning

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 te wijzigen, af te breken, te vernielen, te verstoren, te verplaatsen, in enig opzicht te wijzigen, te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op 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 beoordeeld naast de technische commissie ook de Rijksdienst voor de Monumentenzorg de plannen.

### Nota duurzaam Veilig Hengelo februari 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 vervoerssysteem een impuls te geven. Een belangrijk instrument ter uitvoering van dit beleid is het instellen van 30 km zones in de woonbuurten.

### Nota verblijfsgebieden Gemeente Hengelo

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

de openbare ruimte: verkeersruimten en verblijfsgebieden. De verkeersruimte wordt gevormd door o.m. 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 in de gebieden te worden gevoerd; bij de inrichting van de gebieden dienen de problemen /wensen van de bewoners als vertrekpunt te dienen.

#### Horecabeleid

De huidige 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 de Vooroorlogse wijken bestaan geen aparte bepalingen of richtlijnen. In Vooroorlogse wijken zal ten hoogste sprake zijn van gebiedsverzorgende horeca. Dit betekent dat enkele spijs- en drankverstrekkende bedrijven kunnen worden toegestaan. Horeca gelieerd aan bijvoorbeeld kantoren en (sport)-voorzieningen is uiteraard toegestaan. Hierbij valt te denken aan bedrijfs- en sportkantines. In 2005 wordt gestart met een actualisatie van de huidige Horecastructuurvisie. Waar de huidige visie met name gericht is op het binnenstedelijk gebied van Hengelo zal de nieuwe Horecastructuurvisie gericht zijn op heel Hengelo.

#### Prostitutiebeleid

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 inrichtingen wordt uitgesloten. In het plangebied Vooroorlogse wijken is een seksinrichting aanwezig. Deze seksinrichting zal expliciet in het plan worden bestemd.



### 3.1.2 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 Kabinetsstandpunt 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 handhavingsprodukten nader uitgewerkt in deelprojectplannen en wordt een communicatieplan en een onderzoeksplan ontwikkeld.

### 3.1.3 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). Gezien het (gemeente)grens overstijgende karakter is het niet wenselijk om nog sterk af te wijken van het raamplan in de gemeentelijke categoriseringsplannen.

#### 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 naar een leefomgeving waar mensen graag willen wonen en verblijven en die de volksgezondheid niet in gevaar brengt. Dit betekent onder andere een accent op de groene ruimte (zoals de ecologische hoofdstructuur) en ontwikkelingsruimte aan de economische functies in de stedenband en west Twente. Accenten zijn gelegd op de water en milieukwaliteit in de woonomgeving en het behoud van cultureel erfgoed.

### 3.1.4 Rijksbeleid

#### Vierde Nota Ruimtelijk Ordening

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

In de 5e 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.

#### 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).

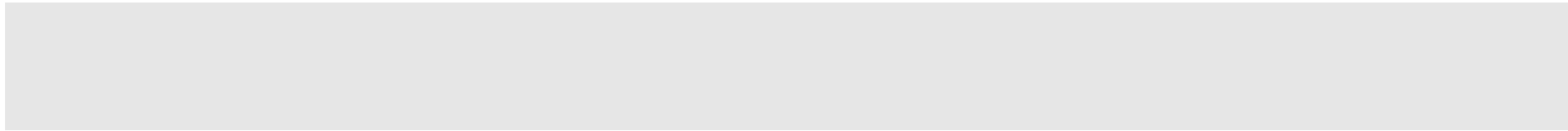
Het streven is om de samenhang tussen milieu en ruimtelijk beleid te vergroten. Bij de bepaling van gebiedskwaliteit spelen bovendien naast milieu ook anderen waarden. In sommige gevallen is het sociaal rechtvaardig om een hogere kwaliteit te realiseren op plekken waar sociale, economische en milieuproblemen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

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

#### Nota Belvedere

Ordenen, inrichten en bebouwen van de ruimte leidt tot nieuwe culturele kwaliteit, maar is vreemd genoeg ook de grootste bedreiging voor het oude. Als er geen bewust cultuurhistorisch geïnspireerd beleid wordt gevoerd, wordt de unieke in vele eeuwen opgebouwde kwaliteit overschaduwd door de herinrichting van de ruimte.

Binnen de gemeente Hengelo zijn geen Belvedere gebieden geselecteerd, ook niet binnen de stadsgrenzen. Dit neemt niet weg dat er wel met zorg naar de herinrichting van de gebieden moet worden gekeken. Aangewezen monumenten, archeologische verwachtingen, welstandsnota en stedenbouwkundige uitgangspuntenvormen nu de basis voor een afweging in brede zin.



## 4 HET PLAN

### 4.1 UITGANGSPUNTEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied Vooroorlogse wijken is een beeldbepalend en een ontwikkelingsgericht gebied. Dit gebied heeft een goede ruimtelijke basiskwaliteit, hoewel verbeteringen op korte termijn gewenst zijn. Veranderingen dienen duidelijk gestuurd te worden met zowel de bestaande (vigerende bestemmingsplannen) als de toekomstige situatie als uitgangspunt.

Hoewel in het gebied de nadruk ligt op de woonfunctie, kenmerkt het gebied zich juist door de grote mate van bedrijvigheid en voorzieningen die verspreid tussen de woonfunctie voorkomt. Juist deze functiemenging wordt gezien als een grote kwaliteit van het plangebied, daarom is gekozen voor een flexibele omgang met de bestemmingen. Zo is bijvoorbeeld de functie Gemengde doeleinden gebruikt waarin een scala van bestemmingen mogelijk is. Voordeel van de bestemming is dat een functiewijziging zonder voorafgaande herziening van het bestemmingsplan kan plaatsvinden.

Ook binnen de nauw omschreven bestemmingen zijn vrijstellingsmogelijkheden mogelijk gemaakt. Zo is het bijvoorbeeld, onder bepaalde voorwaarden, mogelijk om middels een vrijstelling dan wel wijzigingsmogelijkheid een bedrijfsfunctie om te zetten in een woonfunctie. Uitgangspunt bij deze flexibiliteit is wel dat de beeldbepalende ruimtelijke kwaliteiten niet uit het oog verloren mogen worden.

De in de regel door ons toegepaste planvormen hebben hun voor- en nadelen afhankelijk van de situatie waarvoor ze worden ingezet. Gedetailleerde plannen hebben ontegenzeggelijk het voordeel dat met zo'n plan een gemeentebestuur sterk staat om ongewenste ontwikkelingen in een gebied tegen te houden. Het is, ook psychologisch gezien, veel moeilijker om pas op het moment van de concrete beslissing de in het plan geboden ruimte (zo kan dat namelijk bij een globaal eindplan door het publiek worden uitgelegd) in te perken, dan door middel van vrijstelling de geringe ruimte op basis van het gedetailleerde plan te vergroten. Van dit verschijnsel, namelijk de drempelrees om een schijnbare marge in concrete situaties te versmallen, dient de gemeente zich dan ook terdege bewust te zijn als de voorkeur wordt gegeven aan het globale eindplan als instrument van planologisch beleid.

Maatschappelijke en economische veranderingen hebben de laatste jaren de rol van de gemeente bij de ruimtelijke inrichting echter gewijzigd. Onder maatschappelijke organisaties, private partijen en burgers is de belangstelling voor ruimtelijke vraagstukken sterk toegenomen. De samenleving genereert

een ononderbroken stroom van ideeën, visies en plannen voor de ruimtelijke inrichting van met name de binnenstad van de gemeente. Dit alles overstijgt tegenwoordig in toenemende mate de kaders van het klassieke instrumentarium van (vaak passief en star) planologisch beleid. Het globaliseren en flexibiliseren van het bestemmingsplan Vooroorlogse wijken is daarom een wenselijke ontwikkeling.

Het ruimtelijk beleid in de Gemeente Hengelo moet in een dynamische omgeving kunnen omgaan met onzekerheid en zich wijzigende omstandigheden. Het moet bijtijds mogelijkheden scheppen voor gevarieerde initiatieven en inzichten. Daarbij dienen als uitgangspunten te gelden: globaliteit en flexibiliteit in planvormen, en een gedegen en herkenbaar beleid op sociaal-planologisch gebied. Doel moet zijn het goed op elkaar doen aansluiten van de gewenste maatschappelijke functies (productie, wonen, recreatie, verkeer en vervoer) en het bevorderen van ruimtelijke kwaliteit.

Het bovenstaande dient tot uitdrukking te komen in de wijze waarop de bestemmingen in het centrumgebied worden vormgegeven. In de regel wordt, teneinde de flexibiliteit in bestemmingsplannen te vergroten in gebieden buiten het centrum gebruik gemaakt van de bestemming Gemengde doeleinden. In een dergelijke bestemming kunnen diverse functies worden geregeld zoals wonen, detailhandel, dienstverlening en/of bedrijven. Voordeel van de bestemming is dat een functiewijziging zonder voorafgaande herziening van het bestemmingsplan kan plaatsvinden.

Niet alle functies zijn binnen de vooroorlogse wijken mogelijk, zo zijn bijvoorbeeld alle locaties met milieuhygiënisch (te) zware bedrijven dusdanig bestemd dat de huidige functie mogelijk blijft maar dat na vertrek daarvan geen nieuw milieuhygiënisch te zwaar bedrijf gevestigd kan worden. Naast het huidige bedrijf zijn alleen bedrijven van de in dit gebied inpasbare categorieën 1 en 2 worden toegestaan (uitzondering hierop is het Holec terrein waar tevens voor een deel categorie 3 bedrijven zijn toegestaan).

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 bestemmingsplankaart en voorschriften wordt de Nirov publicatie "op de digitale leest" aangehouden.

## 4.2 TOELICHTING OP DE VOORSCHRIFTEN

### 4.2.1 Doelstellingen en planopzet

Zoals reeds vermeld worden ontwikkelingen binnen het plangebied niet of in een geringe mate in de actualisering meegenomen en krijgt het bestemmingsplan met name het karakter van een beheerplan. Verder 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, is in een aantal gevallen binnen één bestemming meerdere invullingen mogelijk, die allemaal planologisch aanvaardbaar zijn.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de voorschriften en bijbehorende plankaart waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De kaart en de voorschriften dienen in samenhang te worden bekeken.

De voorschriften zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

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

In het navolgende worden de voorschriften per hoofdstuk toegelicht.

### 4.2.2 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.

### 4.2.3 Bestemmingen

In de voorschriften van het bestemmingsplan is de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied opgenomen. Voor ieder gebied op de plankaart is de bestemming aangegeven. Deze bepalingen zijn in de voorschriften onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid, tuinen etc.);
- Bouwvoorschriften: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage etc.);
- Nadere eisen
- Vrijstelling van de bouwvoorschriften: in welke situaties kan vrijstelling worden verleend van de geldende bepalingen
- Gebruiksbeepalingen: welke vormen van gebruik zijn uitgesloten
- Strafbepaling: overtreding van het gebruiksvoorschrift levert een strafbaar feit op

Hieronder worden de verschillende bestemmingen toegelicht.

#### Woondoeleinden

De bestaande woningbouw is als zodanig in het plan opgenomen. Binnen de bestemming woondoeleinden zijn verschillende woonvormen toegestaan, zoals bijvoorbeeld eengezinswoningen, bejaardenhuizen, woonzorgwoningen, kamerbewoning, serviceflats, etcetera.

Op de plankaart zijn de bouwgrenzen en goot- en nokhoogten opgenomen. In de voorschriften zijn de overige bebouwingsvoorschriften opgenomen. 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.

In het gebied "de Grundel" is sprake van grote kavels waarop villa-achtige bebouwing is gerealiseerd. In deze gevallen wordt de bouwdiepte vrijgelaten omdat deze in de regel sterk afwijkt van de gangbare maat. Deze bouwblokken zijn nader aangeduid met "Wc". Sommige percelen hebben een dergelijk grote omvang dat meerdere woningen gerealiseerd kunnen worden. Stedenbouwkundig gezien is het echter op deze percelen niet wenselijk om het aantal bestaande woningen op het perceel uit te breiden. Voor deze percelen wordt de aanduiding "Wa" gebruikt waarbinnen het niet is toegestaan om het huidige aantal woningen uit te breiden.

Voor zowel de aanduiding "Wc" als "Wa" geldt dat de maximale bebouwing van het perceel wordt begrensd door een op de plankaart op te nemen bebouwingspercentage. Dit percentage is vormt de maximale bebouwing aan hoofd- en bijgebouwen.

De bebouwing in het plangebied wordt gekenmerkt door een consequente afstand van 1 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen. In de voorschriften wordt daarom voorgeschreven dat de bebouwing op minimaal 1 meter vanaf de perceelsgrens mag worden gesitueerd.

Tevens is in de wijk de Grundel de aanduiding Wd toegepast. Deze aanduiding schrijft voor dat de hoofdgebouwen op minimaal 5 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen dienen te zijn gelegen. Op deze wijze wordt het transparante en open karakter van de wijk gewaarborgd. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen dienen op percelen met deze aanduiding op minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn te zijn gelegen.

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 m<sup>2</sup>) worden gebruikt als praktijkruimte door de bewoner. Is er meer dan 40 m<sup>2</sup> 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 deze vormen van gebruik behoren in ieder geval detailhandel, prostitutie, horeca activiteiten en beroepen die milieuoverlast veroorzaken.

In een enkel geval wordt bij recht toegestaan dat binnen de bestemming Woondoeleinden tevens een kantoor mag worden gevestigd. De aanduiding die dan wordt gegeven is "kt" (kantoren toegestaan).

De maximaal toegestane oppervlakte aan aan/uit- en bijgebouwen is 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. Voor wat betreft de maximaal toegestane goot- en nokhoogte voor aan- en bijgebouwen is aangesloten bij de bepalingen die Hengelo de laatste 15 jaar in de nieuwe bestemmingsplannen heeft opgenomen.

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

De woonzorgcomplexen en andere voorzieningen ten behoeve van ouderenhuisvesting hebben de bestemming woondoeleinden. Omdat binnen deze complexen vaak tevens medische, dienstverlenende en recreatieve functies zijn ondergebracht is in de voorschriften opgenomen dat deze tevens binnen de voorschriften mogen worden toegestaan met dien verstande dat deze functie ondergeschikt is ten behoeve van de ouderenhuisvesting is.

#### Bedrijfsdoeleinden

Binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden zijn bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Voor een perceel binnen het plangebied (Holec aan de Tuindorpstraat) geldt dat een categorie 3 bedrijf is toegestaan. De bedrijven 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 en met naam benoemd in de voorschriften. Op de plankaart worden de percelen waarop de bedrijven zich bevinden nader aangegeven met de aanduiding "zb" (zwaardere bedrijven toegestaan). Indien deze bedrijven hun activiteiten staken dan kunnen slechts bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 binnen de bestemming worden gevestigd.

In een enkel geval wordt binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden een dienstwoning toegelaten. Middels een aanduiding op de plankaart wordt aangegeven voor welke percelen dit geldt.

Sommige bedrijvenbestemmingen zijn niet bestemd voor productieactiviteiten

Tevens is op bepaalde percelen perifere detailhandel toegestaan.

Op een perceel aan de Oldenzaalsestraat 344 staat een voormalig bedrijfspand dat reeds sinds de jaren 70 wordt bewoond door de familie Scherphof. In het vigerende bestemmingsplan is het pand onder het overgangsrecht gebracht. Het is in redelijkheid niet te verwachten dat binnen de planperiode van het bestemmingsplan Vooroorlogse wijken het huidige gebruik van dit pand als woning wordt beëindigd. Wel is het zo dat het stedenbouwkundig gezien niet wenselijk is om het huidige gebruik na stopzetting door de familie Scherphof wordt voortgezet. Daarom zal in de overgangsbepalingen een persoonsgebonden overgangsrecht worden opgenomen ten behoeve van de familie Scherphof. Het perceel is op de plankaart nader aangeduid met "p".

#### Sportdoeleinden

De sportvelden van voetbalvereniging Achilles 12 aan de Bornsestraat zullen worden bestemd tot "sportdoeleinden". Binnen deze bestemming zijn slechts balsporten toegelaten. Zo wordt voorkomen dat takken van sporten zoals kartingbanen, en schietbanen op deze gronden worden uitgeoefend. Op de gronden met deze bestemming mogen gebouwtjes worden opgericht, dienstbaar aan de bestemming, zoals kleedkamers, kantine opslagruimtes etcetera.

#### Kantoren

Binnen deze bestemming is het mogelijk gebouwen te realiseren bedoeld voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi) overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen inrichtingen

#### Maatschappelijke doeleinden

De bestemming "Maatschappelijke doeleinden" is bedoeld voor functies ten behoeve van onderwijs en ontwikkeling, welzijn, zorg, cultuur, sport, openbaar bestuur, levensbeschouwelijke doeleinden en speeltuinen. Voorbeelden hiervan zijn scholen, ziekenhuizen, kerken en buurtcentra. Voor "t Vogelkwartier" geldt een striktere formulering voor wat betreft de toelaatbare functies. Kerken, scholen en sociaal-medische voorzieningen zijn daar niet toegestaan. Tevens is het zo dat onderwijsinstellingen geluidgevoelig zijn. Daarom mag binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden uitsluitend scholen worden opgericht op de percelen die nader zijn aangeduid met "od" (onderwijs toegestaan)

Begraafplaatsen mogen binnen deze bestemming slechts worden gerealiseerd op percelen die op de plankaart nader zijn aangeduid met "bp"

#### Gemengde doeleinden

Binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" is een verzameling van stedelijke bestemmingen toegestaan, zoals bijvoorbeeld winkels, dienstverlenende bedrijven, kantoren en bedrijven. Vanwege de dynamiek van het plangebied is gekozen voor deze flexibele bestemming om functiewijzigingen

zonder planologische procedures mogelijk te maken. Wonen is binnen deze bestemming tevens toegestaan. Detailhandel is uitgesloten op een specifiek in de voorschriften genoemd perceel. Met uitzondering van het wonen geldt dat deze functies slechts op de begane grond zijn toegelaten.

Via een vrijstellingsbepaling is het wel mogelijk om onder voorwaarden dienstverlening op de verdieping toe te staan.

#### 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. Daar waar binnen deze bestemming de aanduiding "brug" op de plankaart is opgenomen is het tevens toegestaan om spoorwegvoorzieningen te realiseren. (het betreffen de bestaande spoorwegovergangen).

#### Verkeersdoeleinden railverkeer

Deze bestemming is specifiek bedoeld voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van railverkeer inclusief taluds en dergelijke.

#### 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 dan met name op langzaam verkeer en draagt het karakter van een verblijfsgebied. Vaak zijn dit wegen waar maximaal 30 km/uur mag worden gereden.

Complexen van garageboxen (en dus niet de garages die op een perceel bij een woning staan) krijgen op de plankaart de aanduiding "garageboxen". Voor deze bestemming geldt een maximale bouwhoogte. Naast het stallen van auto's is een beperkte opslag toegestaan, mits gerelateerd aan de woonfunctie. Wonen in garageboxen is niet toegestaan evenmin als bijvoorbeeld detailhandel, prostitutie en bedrijfsmatige activiteiten.

Daar waar binnen deze bestemming de aanduiding "brug" op de plankaart is opgenomen is het tevens toegestaan om spoorwegvoorzieningen te realiseren. (het betreffen de bestaande spoorwegovergangen).

#### 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, speelvelden) aan te leggen en in stand te houden. Het aanleggen van voetpaden, fietspaden, waterlopen en waterpartijen en voorzieningen voor bestemmingsverkeer zijn eveneens toegestaan. Wegen voor doorgaand autoverkeer zijn niet toegestaan.

#### Water

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

#### Horeca

In het plangebied zijn enkele horeca gelegenheden aanwezig. Deze krijgen in het plan de bestemming Horeca doeleinden.

#### Seksinrichting

Binnen het plangebied is een seksinrichting aanwezig. Voor deze inrichting is een specifieke bestemming gemaakt.

#### Wijzigingsbevoegdheid

Voor het gebied op de plankaart aangegeven met de aanduiding wijzigingsbevoegdheid zal in de toekomst een herontwikkeling gaan plaatsvinden. Het betreft het gebied Bornsestraat- Achterhoekse Molenweg. In dit gebied komen grondgebonden woningen en maatschappelijke voorzieningen. Ook zijn in de voorschriften randvoorwaarden opgenomen met betrekking tot milieuhygiënische normen waaraan voldaan dient te worden alvorens tot wijziging kan worden overgegaan.

#### **4.2.4 Overige voorschriften**

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

##### Anti-dubbeltel bepaling

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

Op grond van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen voor geringe overschrijding van bepaalde bouwvoorschriften, alsmede voor kunstobjecten, bouwwerken van openbaar nut, telecommunicatievoorzieningen en sirenemasten. Dit vergroot de flexibiliteit van het plan.

##### Overgangsbepalingen t.a.v. bouwwerken en gebruik

Op grond van dit artikel worden bouwactiviteiten aan bestaande, met het plan strijdige, bouwwerken, alsmede bestaand, van het plan afwijkend, gebruik onder voorwaarden toegestaan.

##### Milieuzoneringskaart

In dit artikel worden de zones en dergelijke die op de milieuzoneringskaart zijn opgenomen van toepassing verklaard bij de toepassing van de voorschriften van dit bestemmingsplan

##### Slotbepaling

In dit artikel staat de naam van het bestemmingsplan.



#### 4.3 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voor de bepaling van de financieel economische uitvoerbaarheid zijn de financiële consequenties van dit bestemmingsplan in beeld gebracht. Bij de in het plan opgenomen ontwikkelingen is geen sprake van een actief gemeentelijk grondbeleid. Dit betekent dat het bestemmingsplan grotendeels een beheerplan is en dat de gemeente Hengelo geen initiatieven neemt met betrekking tot een (verdere) ontwikkeling van het plangebied in het kader van dit bestemmingsplan. Voor de locatie Heemafterrein aan de Bornsestraat is een exploitatieovereenkomst gesloten met de ontwikkelde partijen waardoor de ontwikkeling voor de gemeente budgettair neutraal verloopt. Hetzelfde geldt voor de ontwikkeling van de plannen Bergweg Tapuitstraat, Olde Nordkamp aan de Oldenzaalsestraat en voormalig Hobbelinek aan de Tuindorpstraat.

#### 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 Vooroorlogse wijken als leidraad gaan fungeren.

#### **4.5 STARTDOCUMENT, INSPRAAK, VOOROVERLEG EN HET VERDERE VERLOOP VAN DE PROCEDURE**

##### **4.5.1 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 rooilijnen of hoogtebepalingen opgenomen.

Op deze manier is het mogelijk om buiten de bestemmingsplanprocedure om met de mensen over de opzet van het plan van gedachten te wisselen. Op 8, 9 en 10 juli 2003 heeft er, na publicatie in het weekblad en de huis-aan-huis verspreiding van de informatieflyer, in het diverse gebouwen in de wijk tussen 17.00 en 22.00 uur inloopbijeenkomsten plaatsgevonden met betrekking tot het startdocument voor het bestemmingsplan "Vooroorlogse wijken". Het totaal aantal bezoekers van de avonden wordt geschat op circa 800 personen.

Tijdens de avonden 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 bij dit bestemmingsplan is gevoegd. Een groot aantal opmerkingen is in het bestemmingsplan verwerkt. Daarnaast zijn fouten in de concept plankaart hersteld.

##### **4.5.2 Inspraak**

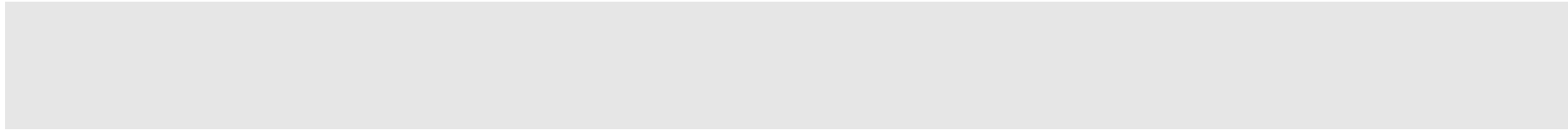
Conform de gemeentelijke inspraakverordening is het voorontwerp bestemmingsplan "Vooroorlogse wijken" gepubliceerd in het Hengelo's weekblad en heeft voor een ieder van 31 maart 2004 tot en met 27 april 2004 ter inzage gelegen bij de Gemeentewinkel in het stadhuis en het stadskantoor aan de Hazenweg van de gemeente Hengelo. Daarnaast zijn direct omwonenden / belanghebbenden door middel van een huis-aan-huisflyer van het voorontwerp bestemmingsplan in kennis gesteld. Op 1, 5 en 8 april 2004 zijn inloopavonden georganiseerd waarop het voorontwerp bestemmingsplan is gepresenteerd aan belanghebbenden en belangstellenden. Van de inspraakprocedure is een rapport gemaakt welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd (bijlage 2).

##### **4.5.3 Vooroverleg**

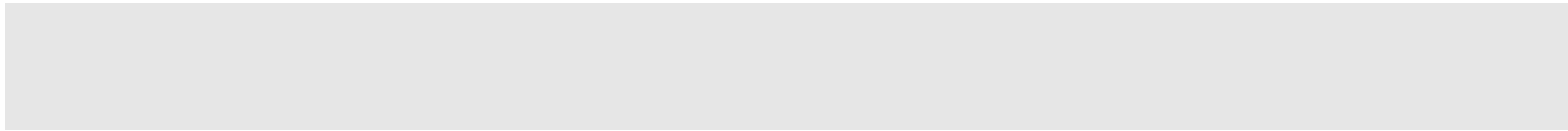
Ingevolge artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening plegen burgemeester en wethouders, waar nodig, overleg met de nader in dit artikel genoemde instanties en functionarissen. Van plan tot plan dient te worden beoordeeld met wie dit overleg dient plaats te vinden. Daar er sprake is van een omvangrijk plan is vooroverleg gevoerd met de provincie en andere overleginstanties. Van het vooroverleg is een verslag gemaakt waarin de reacties met daarop het commentaar van de gemeente zijn opgenomen en welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd (bijlage 2)

##### **4.5.4 verdere verloop van de procedure**

- I. het ontwerpbestemmingsplan wordt gezamenlijk met de eventueel ingediende zienswijzen voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze stelt het plan eventueel inclusief wijzigingen vast;
- II. 2e ter inzage legging: het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 4 weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen bedenkingen worden ingediend bij Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel;
- III. 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.



## **VOORSCHRIFTEN**



## ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

1. Het plan:  
Het bestemmingsplan Vooroorlogse wijken van de gemeente Hengelo;
2. De plankaart:  
De kaart behorende bij het bestemmingsplan Vooroorlogse wijken, nr. bp06001 (bladen 1 t/m 5);
3. Milieuzoneringskaart:  
De kaarten met kaartnummer PS06miz001\_1 en PS06miz001\_2 behorende bij de milieuaspectenstudie welke deel uitmaken van het bestemmingsplan Vooroorlogse wijken, met daarin opgenomen de planologisch relevante milieuzoneringskaarten;
4. Aanbouw:  
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
5. Aan-huis-verbonden-beroep:  
Een dienstverlenend danwel ambachtelijk beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
6. Bebouwing:  
Één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
7. Bebouwingspercentage:  
Een in de voorschriften en/of op de plankaart aangegeven percentage dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
8. Bedrijfsgebouw:  
Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
9. Beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:  
De totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
10. Bestaand:  
De feitelijke situatie zoals die bestond ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit bestemmingsplan
11. Bestemmingsvlak:  
Een op de kaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;
12. Bestemmingsgrens:  
Een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
13. Bijgebouw:  
Een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en qua afmetingen ondergeschikt aan en vrijstaat van dat (hoofd)gebouw;

14. Bouwen:  
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en vergroten van een bouwwerk;
15. Bouwvlak:  
Een door bouwgrenzen omgeven vlak waarop bebouwing mogelijk is;
16. Bouwgrens:  
Een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
17. Bouwperceel:  
Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
18. Bouwperceelgrens:  
Een grens van een bouwperceel;
19. Bouwlaag:  
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en zolder;
20. Bouwwerk:  
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
21. Detailhandel:  
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
22. Dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:  
Bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;
23. Dienstwoning:  
Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is;
24. Erker:  
Een toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een woning, meestal in de vorm van een naar buiten gebouwde vensterbank
25. Garagebox:  
Een gebouw dat bedoeld is voor het stallen van auto's;
26. Gebouw:  
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

27. Geluidbelasting vanwege een industrieterrein:

De etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

28. Geluidbelasting vanwege het wegverkeer:

De etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer, op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

29. Geluidgevoelige functies:

Functies zoals bedoeld in het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en industrieterreinen;

30. Geluidgevoelige gebouwen:

Gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een functie als bedoeld in het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en rond industrieterreinen;

31. Geluidzoneringsplichtige inrichting:

Een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

32. Hogere grenswaarde:

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

33. Hoofdgebouw:

Een gebouw dat, gelet op de constructie, afmetingen of ligging, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

34. Horeca 1 activiteiten

- a Winkelondersteunende/winkelgebonden horeca: horeca waarbij de bedrijfsactiviteit is gericht op het voor gebruik ter plaatse verstrekken van al dan niet in dezelfde onderneming bereide of bewerkte etenswaren en dranken met een hoge bezoekersfrequentie gedurende de dag, zoals een tearoom, conditorei, koffiecorner, croissanterie, broodjeszaak, ijssalon en waarbij de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit past binnen een overwegend winkelgebied en deels gebonden is aan c.q. ondersteunend is voor de functie van dat winkelgebied, daarbij lettend op de aard en ligging van andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied.
- b. Eetcafé: een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse, met een gespreide bezoekersfrequentie gedurende de dag en de avond en waarbij het verstrekken van dranken daaraan ondergeschikt is en waarbij de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit past binnen een overwegend winkelgebied en deels gebonden is aan c.q. ondersteunend is voor de functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied
- c. Restaurant/brasserie: een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden die ter plekke worden gebruikt met een in het algemeen gespreide bezoekersfrequentie gedurende en groot deel van de dag en avond en waarbij het verstrekken van drank daaraan ondergeschikt is.
- d. Cafeteria/snackbar/shoarmazaak: een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het tegen vergoeding verstrekken van eenvoudige etenswaren die ter plekke kunnen worden gebruikt en waarbij het verstrekken van drank daaraan ondergeschikt is., met een in het algemeen gespreide bezoekersfrequentie gedurende een groot deel van de dag en de avond., waarbij de bedrijvigheid zich zowel in als om de lokaliteit voltrekt



- e. Hotel/pension: een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken daaraan ondergeschikt is
- f. Bedrijfsmatige horeca-activiteiten vergelijkbaar met de onder a tot en met e genoemde vormen van bedrijvigheid
35. Kantoor:  
Een gebouw dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi) overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen inrichtingen;
36. Maatschappelijke voorzieningen  
educatieve, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook dienstverlenende bedrijven ondergeschikt aan en ten dienste van deze voorzieningen.
37. Ondersteunende horeca  
Kleine horecavoorzieningen welke ondergeschikt zijn aan de in de desbetreffende bestemming toegelaten hoofdfuncties, geen zelfstandige bedrijven zijnde
38. Peil:  
Het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;
39. Productiegebonden detailhandel:  
Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
40. Recreatief medegebruik:  
Een recreatief gebruik van de gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;
41. Seksinrichting:  
De voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch /pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een bordeel alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
42. Uitbouw:  
Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
43. Verzorgd wonen  
Het bewonen van een gebouw door een groep mensen die vanwege ouderdom of lichamelijke of geestelijke handicap zijn aangewezen op de in dat gebouw aanwezige zorgvoorzieningen. Onder verzorgd wonen wordt in ieder geval verstaan een bejaardentehuis en een woonzorgcomplex.
44. Voorgevelrooilijn:  
De bouwgrens die langs de wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing ligt;

45. Voorkeursgrenswaarde:

De maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en rond industrieterreinen;

46. Winkel:

Een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;

47. Woning:

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

48. Woongebouw:

Een gebouw, dat één of meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

49. Woonhuis

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

50. Wegas

Het midden van de weg, gevormd door belijning die de scheiding tussen twee rijstroken aangeeft.

## ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. De bouwhoogte van een bouwwerk:  
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen ondergeschikte bouwonderdelen;
2. De goothoogte van een bouwwerk:  
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
3. De oppervlakte van een bouwwerk:  
De oppervlakte gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
4. Bebouwde oppervlakte:  
De buitenwerks gemeten oppervlakte van het op een bouwperceel aanwezige c.q. op te richten gebouw of gebouwencomplex, gemeten op een meter boven peil;
5. De afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:  
De kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsscheiding van het bouwperceel;

6. De diepte van een gebouw:

Vanaf de aan de straat gelegen bouwgrens tot aan de achtergevel van het gebouw.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten.

## ARTIKEL 3 WOONDOELEINDEN

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Woonhuizen, hieronder worden ook begrepen woonhuizen voor verzorgd wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b. aan-/uitbouwen en bijgebouwen;
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. Verhardingen en parkeervoorzieningen;
- e. Ondergrondse parkeervoorzieningen in een bouwlaag
- f. Kantoren, echter uitsluitend op de percelen op de plankaart nader aangeduid met "kt".

met daaraan ondergeschikt.

- g. medische, dienstverlenende en recreatieve voorzieningen ten dienste van verzorgd wonen

Met de daarbijbehorende:

- h. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 3.2 Bouwvoorschriften

**3.2.1** Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woongebouwen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

- c. een nieuw te bouwen hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
- d. de diepte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 11 meter bedragen. Voor de gronden met de aanduidingen Wc en Wd geldt dat de bouwdiepte onbeperkt is;
- e. de maximale toegestane bebouwing binnen een bouwperceel mag ten hoogste het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage bedragen, dan wel het bestaande bebouwingspercentage indien deze meer bedraagt
- f. Voor het maximaal aantal aaneen te bouwen woningen per bouwperceel gelden de aanwijzingen op de plankaart, met dien verstande dat voor wat betreft de gronden met de aanduiding Wa, Wc en Wd het totale aantal bestaande woningen per bouwvlak niet mag worden vergroot;
- g. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2 meter te bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder dan 2 meter bedraagt, tenzij bij de bouwgrens anders is bepaald, met dien verstande dat op de percelen op de plankaart nader aangeduid met Wd de afstand tussen de hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 5 meter dient te bedragen;
- h. de goothoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven goothoogte bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- i. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven bouwhoogte bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- j. In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b mogen erkers, balkons, luifels, dakoverstekken en vaste zonweringen tevens binnen het bestemmingsvlak, buiten het bouwvlak aan een gevel van de woning worden gebouwd met dien verstande dat de overschrijding van de bouwgrens niet meer bedraagt dan 1,5 meter.
- k. Voor gronden met de aanduiding Wd geldt dat het bepaalde in artikel 3.2.1 onder c buiten toepassing blijft.

- i. in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b mogen ondergrondse parkeervoorzieningen buiten het bouwvlak maar binnen het bestemmingsvlak worden gerealiseerd, met dien verstande dat een ondergrondse parkeervoorziening uit maximaal een bouwlaag mag bestaan.

**3.2.2** Voor het bouwen van aan-/uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan-/uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan-/uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 2,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te zijn gelegen, met dien verstande dat op de percelen op de plankkaart nader aangeduid met Wd de aan-/uitbouwen en bijgebouwen op minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn dienen te zijn gelegen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan-/uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag per bouwperceel bedragen:
- 50 m<sup>2</sup>;
  - 75 m<sup>2</sup> voor percelen groter dan 500 m<sup>2</sup>;
  - 100 m<sup>2</sup> voor percelen groter dan 1000 m<sup>2</sup>;
- onverminderd het bepaalde in lid 3.2.1 onder e, met dien verstande dat de oppervlakte van de aan-/uitbouwen en bijgebouwen die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog volgens het bepaalde in artikel 3.2.1 als hoofdbouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan aan-/uitbouwen en bijgebouwen;
- d. de goothoogte van een aan-/uitbouw en een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,25 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de bouwhoogte van een aan-/uitbouw en een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;

- f. de afstand van aan- /uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen, tenzij op de perceelsgrens wordt gebouwd of bij de bouwgrens anders is bepaald;
- g. indien sprake is van de bouw van een aan-/uitbouw of bijgebouw ten behoeve van een kantoor- of praktijkruimte ten dienste van een aan huis verbonden beroep en/of ruimten voor lichamelijk gehandicapten mag de maximaal toegestane oppervlakte van de aan-/uitbouwen en de bijgebouwen als bedoeld onder c met 25 m<sup>2</sup> worden uitgebreid.

**3.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend binnen een bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevels ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

**3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen;

Nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

### **3.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

**3.4.1** Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goot- en bouwhoogten, bebouwingspercentages en afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen met ten hoogste 20% en het verleggen van bouwgrenzen met ten hoogste 2 meter indien dat uit welstandstechnisch oogpunt wenselijk is;

**3.4.2** De in artikel 3.4.1 genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid en de milieusituatie
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.5. Gebruiksvoorschriften**

**3.5.1** Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming

**3.5.2** Ten aanzien van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep als bedoeld in artikel 1, lid 5 en artikel 3.2.2 sub g, gelden de volgende bepalingen:

- a. het aan-huis-verbonden beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;
- b. er mag geen hinder worden of kunnen worden toegebracht aan het woonmilieu;

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

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

**3.5.3** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 3.5.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **3.6 Wijzigingsbevoegdheid**

**3.6.1** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemmingen "Woondoeleinden" en de "Bedrijfsdoeleinden" op de percelen met kadastrale nummers Sectie P nrs. 270, 2304 en 2305, nader aangeduid met "wijzigingsbevoegdheid" te wijzigen in de bestemmingen "Groenvoorzieningen", "Verkeers -en verblijfsdoeleinden" en "Woondoeleinden" met dien verstande dat de voorschriften behorende bij de artikelen 3 Woondoeleinden, 11 Verkeers en verblijfsdoeleinden en 14 Groenvoorzieningen in acht moeten worden genomen waarbij de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw 11 meter bedraagt, mits: .

a. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer en industrielawaai van geluidsgevoelige bebouwing niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde van Gedeputeerde Staten;

b. De bodemkwaliteit voldoet aan de eisen en normen die daaraan vanuit de daarop van toepassing zijnde milieuwetgeving worden gesteld;

c. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van :

1 Het straat- en bebouwingsbeeld

2 De woonsituatie

- 3 De verkeersveiligheid
- 4 De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

### **3.6.2 Wijzigingsprocedure**

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van artikel 3.6.1 is de volgende procedure van toepassing:

- a. Een ontwerp-besluit tot wijziging op grond van artikel 3.6.1, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijbehorende stukken, gedurende 4 weken ter inzage;
- b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging van te voren in een of meer dag- nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze bekend;
- c. De bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. Gedurende de in sub a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgermeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp-besluit tot wijziging

### **3.6 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in artikel 3.5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

## ARTIKEL 4 BEDRIJFSDOELEINDEN

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Bedrijven die voorkomen in de categorieën 1, 2 en 3 van de bij dit plan in bijlage 1 opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten en voor zover deze qua categorie overeenkomen met de categorieën die op de plankaart zijn aangegeven met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en verkooppunten van motorbrandstoffen
- b. de volgende bestaande bedrijven die niet behoren tot de in bijlage 1 onder categorie 1 en 2 genoemde bedrijven, echter uitsluitend op de met de aanduiding "(zb)" aangeduide gronden zijnde de volgende percelen:
  - Loodgieter Langendonk, kadastraal nummer sectie B nr 10712, 10727;
  - Installatiebedrijf gebr. Den Boer, kadastraal nummer sectie G nr 4679, 4931, 4929
  - Machinefabriek Ten Heggeler, kadastraal nummer sectie B nr 10033, 10091, 10031, 100312
  - Garagebedrijf Veltkamp, kadastraal nummer sectie R nr 1943, 1840
  - Den Oudsten-Peters, kadastraal nummer sectie R nr 2116, 2115
  - Machinefabriek Heerbaart, kadastraal nummer sectie P nr 2098, 2838
  - Wasserij Scholten, kadastraal nummer sectie R nr 1789, 1790
  - Bouwbedrijf Krakkers, kadastraal nummer sectie O nrs 3793, 3791, 3727, 3904 en 57
  - Verhuurbedrijf Boels, kadastraal nummer sectie O nr 4, 4712
  - Kolen- en propaangashandel Mastenbroek, kadastraal nummer sectie A, nr. 2890

- Electronisch reparatiebedrijf Nieuwland, kadastraal nummer sectie O nummer 4396
- c. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- d. Perifere detailhandel in de branches woninginrichting, keukens, sanitair en bouwmaterialen echter uitsluitend op de percelen op de plankaart voorzien van de nadere aanduiding (dt) met het kadastrale nummer sectie P nr. 2416, sectie M, nr. 1099 en sectie O nr. 4145.
- e. Dienstwoningen, uitsluitend indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding "dienstwoning toegestaan";
- f. Bijgebouwen bij dienstwoningen;
- g. ~~Bestaande woonhuizen~~  
Goedkeuring onthouden door Gedeputeerde Staten d.d. 27-02-2006
- h. Opslag, met dien verstande dat uitsluitend opslag binnen deze bestemming is toegestaan op de gronden op de plankaart aangegeven met de nadere aanduiding (op);

met daaraan ondergeschikt:

- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. Parkeervoorzieningen zowel boven- als ondergronds;
- k. Groenvoorzieningen;
- l. Overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;

En de daarbijbehorende:

- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.



## 4.2 Bouwvoorschriften

### 4.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven bouwhoogte bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- c. de goothoogte van een gebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven goothoogte bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- d. De te bebouwen oppervlakte mag per bouwvlak niet meer bedragen dan het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage, dan wel de bestaande bebouwde oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- e. Parkeervoorzieningen mogen binnen het bouwvlak ondergronds worden gerealiseerd met dien verstande dat ondergrondse parkeervoorzieningen uit maximaal een bouwlaag mogen bestaan.

### 4.2.2 Voor het bouwen van dienstwoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Een dienstwoning mag worden gebouwd op de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "dienstwoning toegestaan".
- b. De voorgevel van een nieuw te bouwen dienstwoning dient in de aan de straat gelegen bouwgrens te worden gebouwd;
- c. De bouwhoogte van een dienstwoning mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven hoogte bedragen, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt.
- d. De goothoogte van een dienstwoning mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven hoogte bedragen, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2 meter te bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder dan 2 meter bedraagt, tenzij bij bouwgrens anders is bepaald

### 4.2.3 Voor het bouwen van bijgebouwen bij dienstwoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en op de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "dienstwoning toegestaan"
- b. De bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,50 meter, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt;
- c. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,25 meter, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt;
- d. De te bebouwen oppervlakte mag per bouwvlak niet meer bedragen dan het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage, dan wel de bestaande bebouwde oppervlakte indien deze meer bedraagt.

### 4.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend binnen een bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevels ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 7 meter bedragen.

## 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

#### **4.4 Gebruiksvoorschriften**

**4.4.1** Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming

**4.4.2** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 4.4.1. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

#### **4.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming "bedrijfsdoeleinden" te wijzigen in de bestemming "woondoeleinden", met dien verstande dat de voorschriften behorende bij artikel 3 Woondoeleinden in acht moeten worden genomen waarbij de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw 10 meter bedraagt en de maximale goothoogte maximaal 6 meter bedraagt, mits:

- a. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer en industrielawaai van geluidsgevoelige bebouwing niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde van Gedeputeerde Staten;

- b. De bodemkwaliteit voldoet aan de eisen en normen die daaraan vanuit de daarop van toepassing zijnde milieuwetgeving worden gesteld;

c. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van :

- 1 Het straat- en bebouwingsbeeld
- 2 De woonsituatie
- 3 De verkeersveiligheid
- 4 De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

#### **4.6 Wijzigingsprocedure**

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 4.5 is de volgende procedure van toepassing:

- a. Een ontwerp-besluit tot wijziging op grond van lid 4.6, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijbehorende stukken, gedurende 4 weken ter inzage;
- b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging van te voren in een of meer dag- nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze bekend
- c. De bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen
- d. Gedurende de in sub a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp-besluit tot wijziging

#### **4.7. Vrijstellingsbepaling**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4.1 onder a en toestaan dat bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die kunnen aantonen dat zij qua aard, omvang en milieuhinder vergelijkbaar zijn met de bedrijven die wel in bijlage 1 zijn genoemd, zich binnen deze bestemming kunnen vestigen

#### **4.8 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in artikel 4.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

## ARTIKEL 5 KANTOREN

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor kantoren aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Gebouwen ten behoeve van:
  - Kantoren

Met daaraan ondergeschikt:

- b. Parkeervoorzieningen, zowel boven- als ondergronds;
- c. Tuinen, erven en terreinen;
- d. Wegen en paden;
- e. Overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen
- f. Groenvoorzieningen;

En de daarbij behorende:

- g. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 5.2 Bouwvoorschriften

**5.2.1** Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een gebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven goothoogte bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven bouwhoogte bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

- d. De bebouwde oppervlakte mag per bouwvlak niet meer dan het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage bedragen dan wel de bestaande bebouwde oppervlakte indien deze meer bedraagt..
- e. Parkeervoorzieningen mogen zowel bovengronds als ondergronds worden gebouwd met dien verstande dat ondergrondse parkeervoorzieningen uit maximaal een bouwlaag mogen bestaan

**5.2.2** Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen binnen een bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevels ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

### 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid en/ of de verkeersafwikkeling;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Nadere eisen stellen ten aanzien van de in het plan vervatte regels met betrekking tot de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

## 5.4 Gebruiksvoorschriften

- 5.4.1** Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.
- 5.4.2** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 5.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## 5.5 Wijzigingsbevoegdheid

- 5.5.1** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming "kantoren" op het perceel met kadastrale nummer Sectie B nummer 9861, nader aangeduid met "wijzigingsbevoegdheid" te wijzigen in de bestemming "woondoeleinden", met dien verstande dat de voorschriften behorende bij artikel 3 Woondoeleinden in acht moeten worden genomen waarbij de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw 11 meter bedraagt en de maximale goothoogte 7 meter bedraagt, mits:
- De geluidbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer en industrielawaai van geluidsgevoelige bebouwing niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde van Gedeputeerde Staten;
  - De bodemkwaliteit voldoet aan de eisen en normen die daaraan vanuit de daarop van toepassing zijnde milieuwetgeving worden gesteld;
  - Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van :
    - Het straat- en bebouwingsbeeld
    - De woonsituatie
    - De verkeersveiligheid
    - De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

## 5.5.2 Wijzigingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van artikel 5.5.1 is de volgende procedure van toepassing:

- Een ontwerp-besluit tot wijziging op grond van artikel 5.5.1, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijbehorende stukken, gedurende 4 weken ter inzage;
- Burgemeester en wethouders maken de nederlegging van te voren in een of meer dag- nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze bekend;
- De bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- Gedurende de in sub a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp-besluit tot wijziging.

## 5.6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 5.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten

## ARTIKEL 6 HORECADOELEINDEN

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor horecadoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Gebouwen ten behoeve van:
  - Horeca 1 activiteiten;
  - bestaande woonhuizen;

Met daaraan ondergeschikt:

- b. Parkeervoorzieningen;
- c. Tuinen, erven en terreinen;
- d. Wegen en paden;
- e. Overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- f. Groenvoorzieningen;

En de daarbij behorende:

- g. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 6.2 Bouwvoorschriften

**6.2.1** Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. De goothoogte van een gebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven goothoogte bedragen dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;

- c. De bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven bouwhoogte bedragen dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- d. De bebouwde oppervlakte mag per bouwvlak niet meer dan het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage bedragen dan wel de bestaande bebouwde oppervlakte indien deze meer bedraagt;

**6.2.2** Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen binnen een bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevels ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- c. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

### 6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van:

- a. Het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. De verkeersveiligheid en/of de verkeersafwikkeling
- c. De sociale veiligheid;
- d. De milieusituatie;
- e. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Nadere eisen stellen ten aanzien van de in het plan vervatte regels met betrekking tot de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

## **6.4 Gebruiksvoorschriften**

- 6.4.1** Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.
- 6.4.2** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 6.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **6.5 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in artikel 6.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten

## ARTIKEL 7 MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor maatschappelijke doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Gebouwen ten behoeve van:
  - Onderwijsdoeleinden, echter uitsluitend op de gronden nader aangeduid met "od";
  - Sociaal-medische doeleinden, niet zijnde geluidsgevoelig;
  - Sociaal-culturele doeleinden;
  - Sociaal maatschappelijke doeleinden;
  - Sociale werkplaatsen
  - Begraafplaatsen, echter uitsluitend op de percelen op de plankaart nader aangegeven met de aanduiding "begraafplaats"
  - Een buurt- en/of speeltuinvereniging;
  - Levensbeschouwelijke doeleinden;
  - Gebouwen ten behoeve van (semi-) overheidsinstellingen

Met dien verstande dat voor het gebied met de bestemming Maatschappelijke doeleinden omsloten door de Kotmansweg en de Leeuwerikstraat en het bestaande voetpad uitsluitend gebouwen mogen worden gerealiseerd ten behoeve van:

- Sociale en/of culturele doeleinden
- Een buurt- en of speeltuinvereniging
- Sociaal-maatschappelijke doeleinden zoals kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en naschoolse opvang

Met daaraan ondergeschikt:

- b. Tuinen, erven en terreinen;
- c. Wegen en paden;
- d. Parkeervoorzieningen;
- e. Groenvoorzieningen;
- f. Speelvoorzieningen;
- g. Water;
- h. Overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen
- i. Ondersteunende horeca

Met de daarbij behorende:

- j. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 7.2 Bouwvoorschriften

**7.2.1** Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. De goothoogte van een gebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven goothoogte bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- c. De bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven bouwhoogte bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- d. De bebouwde oppervlakte mag per bouwvlak niet meer dan het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage bedragen, dan wel de bestaande bebouwde oppervlakte indien deze meer bedraagt



**7.2.2** Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevels ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- c. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 7 meter bedragen.
- d. De maximale hoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 10 meter bedragen.

### **7.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van:

- a. Het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. De verkeersveiligheid en of de verkeersafwikkeling
- c. De milieusituatie
- d. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

Nadere eisen stellen ten aanzien van de in het plan vervatte regels met betrekking tot de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

### **7.4 Gebruiksvoorschriften**

**7.4.1** Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

**7.4.2** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 7.4.1. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **7.5 Wijzigingsbevoegdheid**

**7.5.1** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" op het perceel met kadastrale nummer Sectie O nummer 4595, nader aangeduid met "wijzigingsbevoegdheid" te wijzigen in de bestemmingen "Woondoeleinden", met dien verstande dat de voorschriften behorende bij artikel 3 Woondoeleinden in acht moeten worden genomen waarbij de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw 10 meter bedraagt en de maximale goothoogte maximaal 6 meter bedraagt, mits: .

- a. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer en industrielawaai van geluidsgevoelige bebouwing niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde van Gedeputeerde Staten;
- b. De bodemkwaliteit voldoet aan de eisen en normen die daaraan vanuit de daarop van toepassing zijnde milieuwetgeving worden gesteld;
- c. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van :
  - 1 Het straat- en bebouwingsbeeld
  - 2 De woonsituatie
  - 3 De verkeersveiligheid
  - 4 De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

### **7.5.2 Wijzigingsprocedure**

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van artikel 7.5.1 is de volgende procedure van toepassing:

- a. Een ontwerp-besluit tot wijziging op grond van artikel 7.5.1, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijbehorende stukken, gedurende 4 weken ter inzage;
- b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging van te voren in een of meer dag- nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze bekend;
- c. De bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. Gedurende de in sub a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgermeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp-besluit tot wijziging

### **7.6 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in artikel 7.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten

## ARTIKEL 8 GEMENGDE DOELEINDEN

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor gemengde doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Gebouwen ten behoeve van:
- ~~Wonen;~~ Goedkeuring onthouden door Gedeputeerde Staten d.d. 27-02-2006 uitgezonderd het met een groene omlijning aangegeven plandeel op plankaart 2
  - Detailhandel, uitsluitend op de begane grond. Detailhandel is echter niet toegestaan op de percelen kadastraal bekend sectie P nrs 1056, 1057 en 1055 en sectie B nrs 10965, 10966 en 7682;
  - Kantoren, uitsluitend op de begane grond;
  - ~~Maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;~~ Goedkeuring onthouden door Gedeputeerde Staten d.d. 27-02-2006
  - Horeca 1 activiteiten, echter uitsluitend op het perceel Sectie B nr 10966 met een maximale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>.
  - Culturele voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
  - Dienstverlenende instellingen, uitsluitend op de begane grond;
  - Bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1, staat van bedrijfsactiviteiten, onder de categorieën 1 en 2. dan wel bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1 maar die qua aard, omvang en milieuhinder vergelijkbaar zijn met de bedrijven die wel in bijlage 1 voorkomen, uitsluitend op de begane grond;

Met dien verstande dat de onder a genoemde functies uitsluitend op het perceel sectie B nr 7682 ook op de verdiepingen zijn toegestaan.

Met daaraan ondergeschikt:

- b. Parkeervoorzieningen zowel boven- als ondergronds;
- c. Tuinen, erven en terreinen;
- d. Wegen en paden;
- e. Overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen
- f. Groenvoorzieningen;
- g. Speelvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 8.2 Bouwvoorschriften

**8.2.1** Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- c. de goothoogte van een gebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- d. De bebouwde oppervlakte mag per bouwvlak niet meer dan het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage bedragen dan wel de bestaande bebouwde oppervlakte indien deze meer bedraagt.
- e. Parkeervoorzieningen mogen binnen het bestemmingsvlak ondergronds worden gerealiseerd met dien verstande dat ondergrondse parkeervoorzieningen uit maximaal een bouwlaag mag bestaan. ~~Op de gronden nader aangeduid met "parkeergarage" mag een ondergrondse parkeervoorziening uit maximaal twee bouwlagen bestaan.~~

Goedkeuringsbesluit vernietigd door de Raad van State d.d. 24-01-2007

**8.2.2** Voor het bouwen van aan-/uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Aan-/uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een aan-/uitbouw en een bijgebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- c. de goothoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- d. De bebouwde oppervlakte mag per bouwvlak niet meer dan het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage bedragen.
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder dan 1 meter bedraagt, tenzij bij bouwgrans anders is bepaald

**8.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen binnen een bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevels ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

### **8.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid en/of de verkeersafwikkeling;

- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Nadere eisen stellen ten aanzien van de in het plan vervatte regels met betrekking tot de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

### **8.4 Gebruiksvoorschriften**

**8.4.1** Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

**8.4.2** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 8.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **8.5 Vrijstellingsbepaling**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 8.1 sub a en toestaan dat de eerste verdieping ten behoeve van kantoren, maatschappelijke en culturele voorzieningen en dienstverlenende instellingen gebruikt wordt, mits

- a. de afwijking noodzakelijk is met het oog op een doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het pand;
- b. de (nieuwe) functie uitsluitend in combinatie dan wel gerelateerd aan de hoofdfunctie op de begane grond wordt uitgeoefend (geen zelfstandige functie);
- c. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor het verlenen van de vrijstelling

## **8.6 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in artikel 8.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten

## ARTIKEL 9 SPORTDOELEINDEN

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor sportdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Sportterreinen uitsluitend ten behoeve van balsporten; zoals voetbal, korfbal, hockey, honkbal, e.d.;
- b. Gebouwen ten behoeve van sportieve doeleinden, met de daarbijbehorende voorzieningen, zoals een kantine;

Met daaraan ondergeschikt:

- c. Wegen en paden;
- d. Parkeervoorzieningen;
- e. Water
- f. Groenvoorzieningen;
- g. Overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen
- h. Speelvoorzieningen

En de daarbijbehorende:

- i. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 9.2 Bouwvoorschriften

**9.2.1** Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

- b. De bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- c. De bebouwde oppervlakte mag per bouwvlak niet meer dan het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage bedragen, dan wel de bestaande bebouwde oppervlakte indien deze meer bedraagt.

**9.2.2** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen binnen een bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 meter bedragen met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten en dergelijke maximaal 25 meter mag bedragen.

### 9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen ten aanzien van de in het plan vervatte regels met betrekking tot de plaats en afmetingen van de bebouwing.

### 9.4 Gebruiksvoorschriften

**9.4.1** Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

**9.4.2** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 9.4.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

**9.5 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in artikel 9.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten

## ARTIKEL 10 VERKEERSDOELEINDEN

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wegen, straten en paden, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven wegassen;
- b. Voet- en rijwielpaden;
- c. Voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- d. Spoorwegvoorzieningen, echter uitsluitend op de op de plankaart aangegeven gebieden nader aangeduid met "brug".
- e. Bruggen, echter uitsluitend op de gronden die op de plankaart nader zijn aangeduid met "brug"

Met daaraan ondergeschikt:

- f. Parkeervoorzieningen
- g. Groenvoorzieningen;

Met de daarbij behorende:

- h. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 10.2 Bouwvoorschriften

**10.2.1** Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

**10.2.2** Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt de volgende bepalingen:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 12 meter bedragen.
- Bruggen mogen uitsluitend op de gronden die op de plankaart nader zijn aangeduid met "brug" worden gerealiseerd
- de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 meter bedragen

### 10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van:

- de verkeersveiligheid en/of de verkeersafwikkeling;
- de sociale veiligheid
- het straatbeeld
- de milieusituatie
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen ten aanzien van de in het plan vervatte regels met betrekking tot de plaats en de afmeting van de bebouwing.

### 10.4 Gebruiksvoorschriften

**10.4.1** Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken en/ of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming;



**10.4.2** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 10.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

**10.5 Ruimtelijke indeling**

Bij het aanleggen, verplaatsen dan wel reconstrueren van de wegen binnen deze bestemming dient de op de plankaart aangegeven wegas gehandhaafd te worden

**10.6 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in artikel 10.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten

## ARTIKEL 11 VERKEERS- EN VERBLIJFSDOELEINDEN

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor verkeers- en verblijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Woonstraten en wegen;
- b. Voet- en rijwielpaden;
- c. Pleinen en woonerven;
- d. Parkeervoorzieningen zowel bovengronds als ondergronds;
- e. Groenvoorzieningen;
- f. Speelvoorzieningen;
- g. Garageboxen, echter uitsluitend op de gronden die op de plankaart nader zijn aangeduid met "garageboxen";
- h. Bruggen, echter uitsluitend op de gronden die op de plankaart nader zijn aangeduid met "brug"
- i. Spoorwegvoorzieningen, echter uitsluitend op de op de plankaart aangegeven gebieden nader aangeduid met "brug"
- j. Voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater

Met de daarbijbehorende:

- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 11.2 Bouwvoorschriften

- 11.2.1** Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van garageboxen op de gronden met de aanduiding "garageboxen", en ondergrondse parkeervoorzieningen.

- 11.2.2** Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende bepalingen:

- a. garageboxen mogen uitsluitend worden opgericht op de gronden met de nadere aanduiding "garageboxen";
- b. de bouwhoogte van garageboxen mag niet meer dan 3 meter bedragen of de op de plankaart aangegeven maximale bouw en/of goothoogte, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt.

- 11.2.3** Voor het bouwen van ondergrondse parkeervoorzieningen geldt dat deze binnen het bestemmingsvlak mogen worden gerealiseerd en uit maximaal een bouwlaag mogen bestaan

- 11.2.4** Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 12 meter bedragen.
- Bruggen mogen uitsluitend op de gronden die op de plankaart nader zijn aangeduid met "brug" worden gerealiseerd
- de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 meter bedragen
- erkers, balkons, luifels, dakoverstekken, reclamevoorzieningen en vaste zonweringen mogen aan panden gelegen in de naastgelegen bestemmingen aan een gevel worden gebouwd met dien verstande dat de overschrijding van de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 1,5 meter en onder de voorwaarde dat er voor wat betreft de verkeersveiligheid geen belemmeringen bestaan

### **11.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van:

- de verkeersveiligheid
- de sociale veiligheid
- het straatbeeld
- de milieusituatie
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen ten aanzien van de in het plan vervatte regels met betrekking tot de plaats en de afmeting van de bebouwing.

### **11.4 Gebruiksvoorschriften**

**11.4.1** Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken en/ of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming;

**11.4.2** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 11.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **11.5 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in artikel 11.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten

## ARTIKEL 12 VERKEERSDOELEINDEN RAILVERKEER

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor verkeersdoeleinden railverkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Spoorwegvoorzieningen;

Met daaraan ondergeschikt:

b. Wegen en straten;

c. Water;

d. Parkeervoorzieningen;

e. Groenvoorzieningen;

f. Bruggen

Met de daarbij behorende:

g. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 12.2 Bouwvoorschriften

12.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

12.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt de volgende bepaling:

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

### 12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van:

- De verkeersveiligheid
- de sociale veiligheid
- het straatbeeld
- de milieusituatie
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Nadere eisen stellen ten aanzien van de in het plan vervatte regels met betrekking tot de plaats en de afmeting van de bebouwing.

### 12.4 Gebruiksvoorschriften

12.4.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken en/ of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming;

12.4.2 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 12.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### 12.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 12.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten

## ARTIKEL 13 NUTSDOELEINDEN

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor nutsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen;

Met daaraan ondergeschikt:

- b. terreinen;
- c. ontsluitingswegen;
- d. Groenvoorzieningen

Met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 13.2 Bouwvoorschriften

**13.2.1** Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;

**13.2.2** Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 meter bedragen.

### 13.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van:

- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- het straatbeeld;
- de milieusituatie
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing.

### 13.4 Gebruiksvoorschriften

**13.4.1** Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken en/ of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

**13.4.2** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 13.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### 13.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 13.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten

## ARTIKEL 14 GROENVOORZIENINGEN

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. fiets- en wandelpaden;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. Voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;

Met daaraan ondergeschikt:

- g. verhardingen, waaronder overpaden ten behoeve van aanliggende bestemmingen;

Met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 14.2 Bouwvoorschriften

- 14.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd

- 14.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 7 meter bedragen.
- de maximale hoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 10 meter bedragen

### 14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van landschappelijke waarden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing.

### 14.4 Gebruiksvoorschriften

- 14.4.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken en/ of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

- 14.4.2 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 14.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### 14.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 14.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten

## ARTIKEL 15 WATER

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. waterhuishouding;
- c. waterberging;
- d. Groenvoorzieningen
- e. Speelvoorzieningen

Met de daarbijbehorende:

- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 15.2 Bouwvoorschriften

15.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

15.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 7 meter bedragen, met dien verstande dat realisering bouwwerken geen gebouwen zijnde niet binnen 5 meter aan weerszijden van de waterloop mag worden gerealiseerd en overigens slechts mag plaatsvinden na overleg met en goedkeuring van de waterbeheerder.

### 15.3 Gebruiksvoorschriften

15.3.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken en/ of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

15.3.2 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 15.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### 15.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 15.3.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

## ARTIKEL 16 SEKSINRICHTING

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor seksinrichting aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;

Met daaraan ondergeschikt:

- b. Parkeervoorzieningen;
- c. Tuinen, erven en terreinen;
- d. Wegen en paden;
- e. Groenvoorzieningen;
- f. Ondersteunende horeca

En de daarbij behorende:

- g. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 16.2 Bouwvoorschriften

**16.2.1** Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een nieuw te bouwen gebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd
- c. de goothoogte van een gebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte bedragen, dan wel de bestaande goothoogte, indien deze meer bedraagt;
- d. De bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;

- e. De maximale oppervlakte van een voorziening ten behoeve van de ondersteunende horeca mag niet meer dan 25 m<sup>2</sup> bedragen.

**16.2.2** Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen binnen het bestemmingvlak worden gebouwd
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevels ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 7 meter bedragen.

### 16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van:

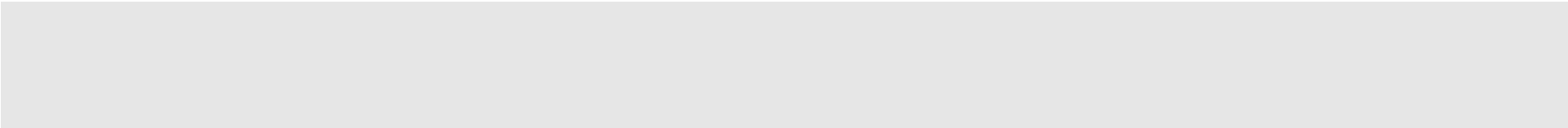
- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

### 16.4 Gebruiksvoorschriften

**16.4.1** Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.





**16.4.2** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 16.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

**16.5 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in artikel 16.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

## **ARTIKEL 17 GELUIDZONE INDUSTRIELAWAAI (DUBBELBESTEMMING)**

### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor geluidzone aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting vanwege de industrieterreinen Wilderinkshoek en Westermaat van geluidsgevoelige gebouwen

### **17.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- Een op grond van de basisbestemming toelaatbaar geluidsgevoelige gebouw mag niet worden gebouwd, met uitzondering van aan- en uitbouwen bij bestaande woonhuizen

### **17.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

**17.3.1** Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 17.2 en toestaan dat nieuwe geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd, mits:

- De geluidbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende maximale grenswaarde
- Een hogere grenswaarde van Gedeputeerde Staten is verkregen

### **17.4 Gebruiksvoorschriften**

**17.4.1** Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken en/ of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

**17.4.2** Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 17.4.1 wordt in ieder geval gerekend:

- Het gebruik van niet-geluidsgevoelige gebouwen als geluidsgevoelige gebouwen

**17.4.3** Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 17.4.2 en toestaan dat niet-geluidsgevoelige gebouwen worden gebruikt als geluidsgevoelig gebouw, mits:

- De geluidbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende maximale grenswaarde
- Een hogere grenswaarde van Gedeputeerde Staten is verkregen

**17.4.4** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 17.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **17.5 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in artikel 17.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten

## ARTIKEL 18 LEIDINGEN (DUBBELBESTEMMING)

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor leidingen aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor:

- a. een hoogspanningsleiding, waarbij geldt dat op de milieuzoneringskaart de exacte aard van de hoogspanningsleiding is aangegeven;
- b. een gasleiding, waarbij geldt dat op de milieuzoneringskaart de exacte aard van de gasleiding is aangegeven;

Met de daarbijbehorende:

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 18.2 Bouwvoorschriften

**18.2.1** In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

**18.2.2** Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd

**18.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt de volgende bepaling:

- a. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 2 meter bedragen.

## 18.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

**18.3.1** Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding, vrijstelling verlenen van:

- a. Het bepaalde in artikel 18.2.1 en artikel 18.2.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen worden gebouwd mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.
- b. Het bepaalde in artikel 18.2.3 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

## ARTIKEL 19 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

- 19.1** Voor het gebied, globaal omsloten door de Bornsestraat, Achterhoekse Molenweg en de Wilbertstraat, op de plankkaart nader aangeduid als "Wijzigingsbevoegdheid" kunnen Burgemeester en wethouders met toepassing van artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening de daarin betreffende bestemmingen geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemmingen "Woondoeleinden", "Maatschappelijke doeleinden", "Groenvoorzieningen", "verkeersdoeleinden" en "Verkeer en verblijfsdoeleinden" met in achtname van de volgende bepalingen:
- a. De netto woningdichtheid mag niet meer dan 30 woningen per ha bedragen
  - b. De goothoogte van de gebouwen ten behoeve van woningen mag maximaal 7 meter bedragen
  - c. De bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van woningen mag maximaal 11 meter bedragen
  - d. Op de gronden welke worden bestemd tot "Groenvoorzieningen", is het bepaalde in artikel 14 van toepassing
  - e. Op de gronden welke worden bestemd tot "Verkeer en verblijf", is het bepaalde in artikel 11 van overeenkomstige toepassing
  - f. Op de gronden welke worden bestemd tot "Maatschappelijke doeleinden", is het bepaalde in artikel 7 van overeenkomstige toepassing
  - g. De hoogte van gebouwen ten behoeve van de bestemming "Maatschappelijke doeleinden", mag maximaal 11 meter bedragen, tenzij gebruik wordt gemaakt van bestaande gebouwen, mits
- a. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer en industrielawaai van geluidgevoelige bebouwing niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;

- b. De bodemkwaliteit voldoet aan de eisen en normen die daaraan vanuit de daarop van toepassing zijnde milieuwetgeving worden gesteld;
- c. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - 1 Het straat- en bebouwingsbeeld
  - 2 De woonsituatie
  - 3 De verkeersveiligheid
  - 4 De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

### 19.2 Wijzigingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van artikel 19.1 is de volgende procedure van toepassing:

- a. Een ontwerp-besluit tot wijziging op grond van artikel 19.1, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijbehorende stukken, gedurende 4 weken ter inzage;
- b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging van te voren in een of meer dag- nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze bekend
- c. De bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen
- d. Gedurende de in sub a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp-besluit tot wijziging

## **ARTIKEL 20 ANTI-DUBBELTEL BEPALING**

Een grondoppervlakte dan wel grond, welke al een keer in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, mag bij de beoordeling van een andere bouwaanvraag niet opnieuw in beschouwing worden genomen als grondoppervlakte dan wel grond, waarover de bouwaanvraag zich mag uitstrekken.

## **ARTIKEL 21    UITSLUITING AANVULLENDE WERKING BOUWVERORDENING**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. Het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

## ARTIKEL 22 ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden met maximaal 2 meter ,indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd mits de oppervlakte per gebouwtje ten hoogste 25 m<sup>2</sup> zal bedragen en de hoogte maximaal 3,5 meter bedraagt;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken en ten behoeve van zend- en ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 60 meter.

## ARTIKEL 23 OVERGANGSBEPALINGEN

### 23.1 Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bouwwerken welke ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning en in enig opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en de omvang niet worden vergroot:

- a. Gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de vergunning geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.

### 23.2 Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 23.1, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in artikel 23.1 toegelaten bouwwerken met ten hoogste 10 %.

### 23.3 Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

### 23.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht

23.4.1 Artikel 23.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

23.4.2 Artikel 23.3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### 23.5 Persoonsgebonden overgangsrecht

Voor het perceel Oldenzaalsestraat 344, op de plankaart nader aangeduid met "po" geldt een persoonsgebonden overgangsrecht. Dit pand mag uitsluitend door de bewoners die het pand ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan bewonen, te weten het echtpaar B. Scherphof, zowel op de begane grond als op de verdieping in zijn volledigheid voor woondoeleinden worden gebruikt. Bij beëindiging van het gebruik als woning dient het pand onverwijld conform de in artikel 4 van de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan te worden gebruikt. Artikel 23 lid 3 is slechts van toepassing op het moment dat het gebruik als hierboven omschreven beëindigd is.

Goedkeuring onthouden door Gedeputeerde Staten d.d. 27-02-2006

23.6 Overtreding van het bepaalde in artikel 23.3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten



#### **ARTIKEL 24 MILIEUZONERINGEN**

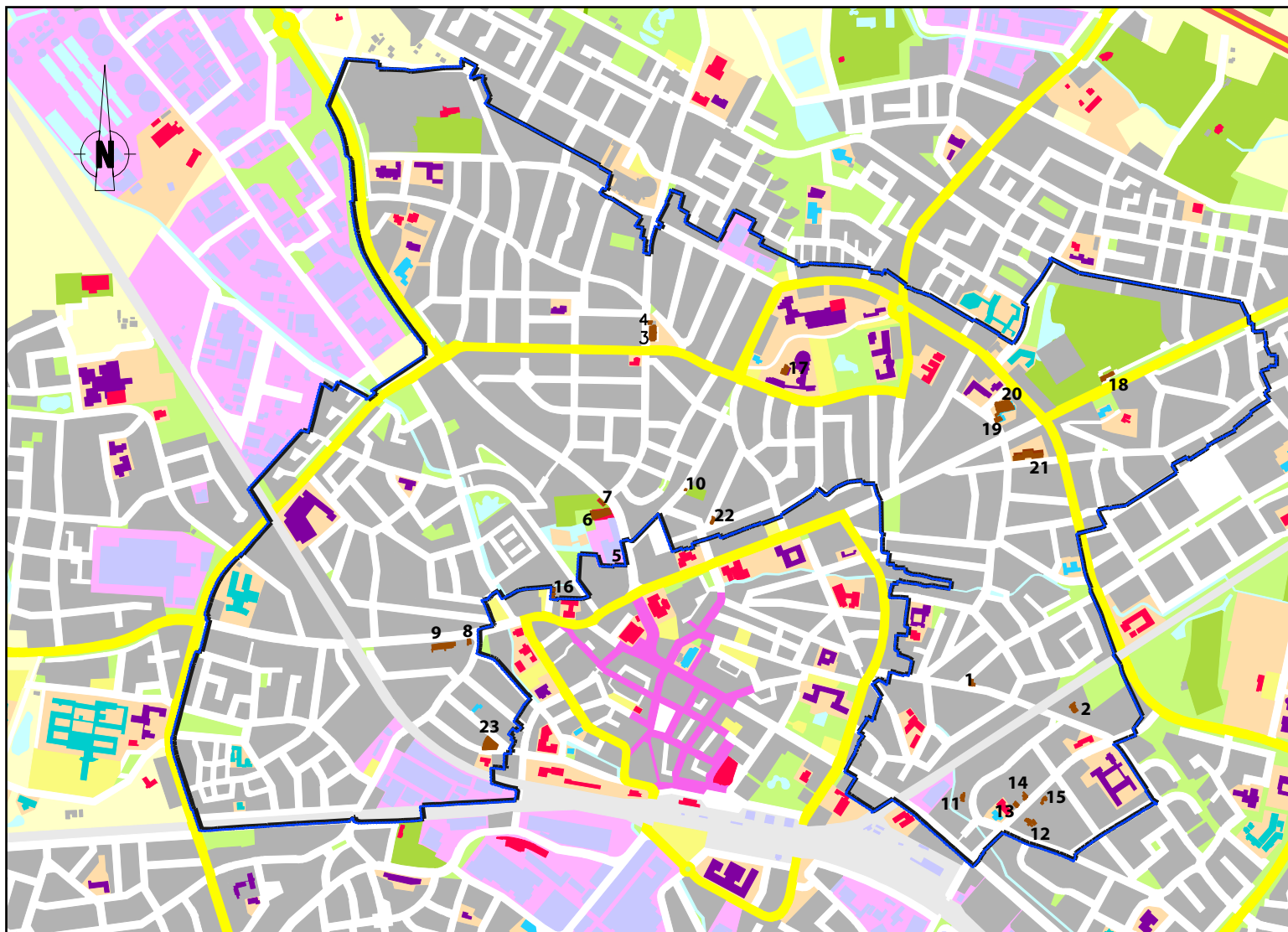
Bij de toepassing van deze voorschriften dient rekening te worden gehouden met de in het plangebied geldende zoneringen welke op de milieuzoneringskaart zijn opgenomen

#### **ARTIKEL 25 SLOTBEPALING**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

Voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan "Vooroorlogse wijken" van de Gemeente Hengelo.

## **BIJLAGEN**



## BIJLAGE I: MONUMENTEN

Lijst met monumentale panden in het plangebied Vooroorlogse wijken.

1 Anninksweg 59

Bouwjaar: 1888, ontwerper: onbekend, status: gemeentelijk monument  
Verdiepingloos pand met dwars geplaatst voorhuis met hoogopgaande, centrale ingangspartij. Het achterste gedeelte heeft een uitkragend zadeldak.

2 Anninksweg 109-11

Bouwjaar: 1902, ontwerper: onbekend, status: gemeentelijk monument  
Bouwstijl: eclecticisme. Verbouwd in 1910-1915. Rechthoekige plattegrond in twee bouwlagen met omlopend schildak. Voorgevel voorzien van risalerende topgevel. Gevel voorzien van drie erkers.

3 Beukweg 92

Bouwjaar: onbekend, ontwerper: onbekend, status: gemeentelijk monument  
School

4 Beukweg 94

Bouwjaar: onbekend, ontwerper: onbekend, status: gemeentelijk monument  
Schoolmeesterswoning

5 Bornsestraat 3

Bouwjaar: ca. 1940, ontwerper: onbekend, status: rijksmonument  
Kantoorgebouw met hoofdvolume in vier lagen met een gewelfd dak. Tegen de kopgevel een lager en smaller bouwdeel ook met gewelfd dak. Gevels in rode baksteen geleed met betonnen kolommen. Raamprofielen in staal.

6 Bornsestraat 7

Bouwjaar: 1900-1932, ontwerper: v.d. Goot en Kruisweg, status: gemeentelijk monument  
Platte afgedekte bouwmassa aan de straatzijde (1932), daarachter een dwars geplaatste hal met een zadeldak waartegen een lagere dubbele loods onder pannen zadeldaken.

7 Bornsestraat 27-29

Bouwjaar: 1625, ontwerper: onbekend, status: rijksmonument  
Begraafplaats

8 Deldenerstraat 65

Bouwjaar: 1896, ontwerper: W. Elzinga, status: gemeentelijk monument  
Verdiepingloos hoekpand onder afgeknot schilddak, voorzien van risalerende middenpartij met entree portiek.

9 Deldenerstraat 71 t/m 89

Blok van 10 identieke woningen. Panden met verdieping en afgeknot schilddak. Voorgevel op stenen plint, op verdiepingshoogte geprofileerde waterlijsten, beëindigd met gestukadoorde kroonlijst en geprofileerde goot.

10 Dennenbosweg

Bouwjaar: 1775, ontwerper: onbekend, status: rijksmonument  
Israëlitische begraafplaats

11 Drienerparkweg 3

Bouwjaar: 1926, ontwerper: A.K. Beudt, status: rijksmonument  
Villa in cottage stijl met asymmetrische voorgevel in vier traveeën met overstekend riet gedekt zadeldak. Middelste twee traveeën uitkragende verdieping met houten vakwerk onder rieten zadeldak.

12 Grundellaan 18

Bouwjaar: 1928, ontwerper: onbekend, status: gemeentelijk monument  
Pand met asymmetrische gevels onder steile uitkragende rietgedekte kappen van wisselende hoogte met dakkapellen.

13 Grundellaan 19

Bouwjaar: 1927, ontwerper: K. Müller, status: gemeentelijk monument  
Pand met driezijdig midden risaliet onder een uitkragend driezijdig schilddak op consoles. Entreepartij in portiek.

14 Grundellaan 23

Bouwjaar: 1927, ontwerper: A.K. Beudt, status: gemeentelijk monument  
Wit gepleisterd pand in chaletstijl op langwerpige rechthoekige grondslag met gemetselde plint. Voorgevel met vakwerk op de verdieping waarin loggia onder beschoten top.

15 Grundellaan 26

Bouwjaar: 1920, ontwerper: A.K. Beudt, status: gemeentelijk monument  
Pand onder steile, uitkragende rietgedekte kap met kraagstukken aan de dakaanzet. Risalerende middenpartij onder wolfseind.

16 Heemafstraat 8 t/m 14

Bouwjaar: 1882, ontwerper: onbekend, status: gemeentelijk monument  
Twee verdiepingloze panden, elk twee woonhuizen, elk onder zadeldak. Als ensemble van grote stedenbouwkundige waarde.

17 M.A. de Ruyterstraat 1

Bouwjaar: ca. 1885, ontwerper: J. van der Goot, status: rijksmonument

Villa, chaletstijl, voormalig van de fam. Stork. Gepleisterd pand onder overstekende zadeldaken op samengestelde plattegrond.

18 Oldenzaalsestraat 249

Bouwjaar: 1910, ontwerper: L.A. Springer, status: gemeentelijk monument  
Parkachtig aangelegde begraafplaats in engelse landschapsstijl. Toegang entree in neoclassicistische stijl.

19 O.L. Vrouwestraat 6

Bouwjaar: ca. 1927, ontwerper: onbekend, status: gemeentelijk monument  
Bouwstijl: Delftse school, pastorie  
Pand op vierkante grondslag gedekt met mansarde kap. In de gevels smalle vensters met roedeverdeling in de bovenlichten. Een verdiepingloos bouwdeel onder zadeldak vormt de verbinding met de kerk.

20 O.L. Vrouwestraat 8

Bouwjaar: ca. 1927, ontwerper: Walter ter Riele, status: rijksmonument  
Bouwstijl: Delftse school, kerkgebouw  
Driebeukige kerk in rode baksteen opgetrokken onder zadeldak met zware vierkant toren op achterzijde middenbeuk.

21 Oude Postweg 55-57

Bouwjaar: 1928-1929, ontwerper: Walter ter Riele, status: rijksmonument  
Bouwstijl: Delftse school. Rooms-katholieke school met jongens- en meisjesvleugel, waartussen een gymnastiekzaal.

22 Oversteweg 2

Bouwjaar: ca. 1914, ontwerper: onbekend, status: gemeentelijk monument  
Bouwstijl: Amsterdamse school. Voormalige kerk Apostolische gemeenschap.  
Bakstenen kerkje op rechthoekige plattegrond onder steil zadeldak.

23 Vondelstraat 2

Bouwjaar: ca. 1925, ontwerper: A.K. Beudt, status: gemeentelijk monument  
Bouwstijl: Amsterdamse school. Initiatief van Stork tot de bouw van een bibliotheek. Thans als kerk in gebruik.  
Verdiepingloos pand met twee vleugels met overhoekse ingangspartij gedekt met rondlopend, uitkragend lessenaarsdak.

In voorbereiding voor de aanwijzing tot gemeentelijk monument zijn de panden Deldenerstraat 62 t/m 74a; Hotel de Kroon met naastgelegen woningen en de school aan de Ruijsdaelstraat 45 in 't Wilbert.

Naast bovengenoemde monumenten uit de periode tot 1945 komt de bouwperiode na de 2e wereldoorlog in beeld. Een belangrijke periode in de ontwikkeling van Hengelo  
De wederopbouwperiode, een periode waarin een dorp stad werd. Door de bombardementen op 18 maart, 6 en 7 oktober 1945 en het daarop volgende wederopbouwplan uit 1945 kwam de transformatie tot stand. De gemeentebesturen en ontwerpers maakten van de gelegenheid gebruik om hun langgekoesterde plannen door te zetten. Het wijzigen van de stadsplattegrond en het creëren van goede verbindingen tussen centrum en geplande buitenwijken.

De monumentencommissie is bezig met de selectie van panden uit de wederopbouw periode om deze voor te dragen voor de status van gemeentelijk monument. De volgende objecten zijn waardevol te noemen:

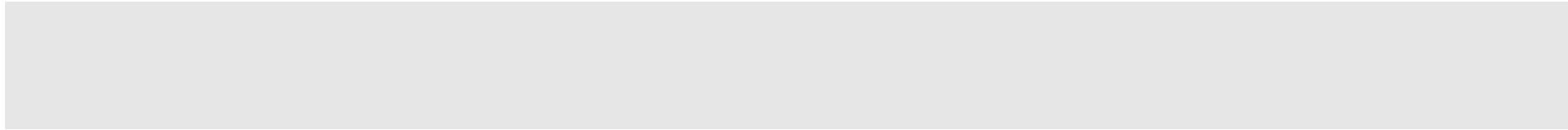
Beukweg 73	voorm. Kruisgebouw	hoge waarde
Bornsestraat	H.Hartkerk	hoge waarde
Asterstraat	Humanitas	hoge waarde
Wilbertstraat	Plechelmusschool	hoge waarde
Tichelwerk	C. Evertsenstr. t/m W de Withstr.	hoge waarde
't Wilbert	A. Molenweg tot v. Ostadestraat	hoge waarde

Voor deze panden dient de definitieve selectie nog plaats te vinden. Vooroverleg met de monumentencommissie is dan ook wenselijk.

## BIJLAGE II: BESTEMMINGSPLANNEN

Hieronder staan de vigerende bestemmingsplannen opgesomd voor het plangebied vooroorlogse wijken:

1. Hengelose Es Noord, deelplan Woongebieden
2. Hengelose Es en 't Rot Oud
3. Hengelose Es, deelplan Drilsholenstraat
4. Hengelose Es, Werninkhofstraat
5. Hengelose Es Noord, deelplan Wijkcentrum – speeltuin
6. Hengelose Es en 't Rot
7. Hengelose Es en 't Rot, part. wijziging
8. GMZ
9. Hengelose Es en 't Rot, part. Wijziging
10. Hengelose Es en 't Rot, part. Wijziging
11. Hengelose Es en 't Rot, part. Wijziging
12. Hengelose Es en 't Rot, part. Wijziging
13. Hengelose Es en 't Rot, wijziging bp Schefferlaan / Oversteweg CVB
14. Hengelose Es en 't Rot, wijziging bp terrein voormalige Landbouwschool
15. Hengelose Es en 't Rot, wijziging bp Ruyterstraat / Kortenaerstraat
16. Hengelose Es en 't Rot, part. herz. Beukweg 17
17. Hengelose Es, Sloetsweg 2
18. Hengelose Es, Sloetsweg e.o.
19. Hengelose Es, Bouwmarkt Sloetsweg
20. Oude Postweg / Oldenzaalsestraat
21. Herz. Bestemmingsplan Noord, Old Ruitenborgh
22. Sterrenbuurt e.o.
23. Hengelose Es en 't Rot, wijziging bp Beukweg / Abelenstraat
24. Hengelose Es en 't Rot, wijziging bp Apostolische kerk Dennenbosweg
25. Hengelose Es en 't Rot, art. 20 procedure tbv garagebedrijf De Witte Vink
26. Hengelose Es en 't Rot
27. Hengelose Es en 't Rot part. herz. Uitbreiding Unive, M.A. de Ruyterstraat 56
28. Anninks en Nijhofshoek
29. Anninks en Nijhofshoek, Schapenweitje
30. Anninks en Nijhofshoek, wijziging Grundellaan – Enschedesestraat
31. Klein Driene, part. herz. Anninksweg – Kievitstraat
32. Klein Driene
33. Klein Driene, deelplan de Noork, part. wijz. Kotmansweg 3, 5, 7 en 7a
34. Klein Driene, deelplan de Noork
35. Klein Driene, wijziging tbv Rikkerink, Lepelaarstraat 21
36. Klein Driene, part. wijz.
37. Klein Driene, part. wijz. Elsbeekweg
38. Klein Driene, part. wijz. J. Haydnlaan
39. Klein Driene, part. wijz. Spreeuwstraat e.o.
40. Klein Driene, part. wijz. Oude Postweg
41. Klein Driene, part. wijz. Beethovenlaan / Wielewaalstraat
42. Klein Driene, part. wijz. Beethovenlaan / Oude Postweg
43. Klein Driene, part. wijz. Beethovenlaan / Ooievaarsweg
44. Klein Driene, part. wijz. Lepelaarstraat
45. Klein Driene, part. wijz. Lepelaarstraat / Oude Postweg
46. Klein Driene, part. wijz.
47. Weidedorp
48. Weidedorp, part. wijz. Garagebedrijf Huiskes
49. Weidedorp, part. wijz. Voormalige muziekschool
50. Weidedorp, part wijz. Driehoek Antillen-, Soenda- en Balistraat
51. Thiemasland, uitwerking 2 de Schil
52. Thiemsland, uitwerking 1, Blok E en F
53. Thiemsland
54. Woolde
55. Binnenstad, deelplan 4, Bornestraat – Dennenbosweg – Eikstraat
56. Binnenstad, deelplan 4, Bornestraat – Dennenbosweg – Eikstraat
57. Binnenstad, deelplan 4, Bornestraat – Dennenbosweg – Eikstraat
58. Binnenstad, deelplan 3, Thiemsbrug Noord
59. Flemingstraat
60. Woolde, deelplan Rozenstraat



## BIJLAGE III: BEDRIJVENLIJST

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN													
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:													
1532, 1533	1	- jam	50	10	100	C		10	1	1	100	3			
1532, 1533	2	- groente algemeen	100	10	100	C		10	2	2	100	3			
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:													
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30	C		10	1	1	30	2			
1585		Deegwarenfabrieken	50	30	10			10	2	2	50	3			
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0	1	1	30	2			
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL													
173		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10	2	2	50	3	B		
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10	1	1	50	3			
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10	1	2	50	3			
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT													
181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0	1	1	50	3			
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			30	2	2	30	2			
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10	1	1	50	3	B		L
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)													
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30			10	2	2	50	3		D	
193		Schoenenfabrieken	50	10	50			10	2	1	50	3			
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN													
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:													
2112	1	- p.c. < 3 t/u	50	50	50	C		30	1	2	50	3			
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:													
2121.2	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100	C		30	2	2	100	3			



SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA													
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0	1	1	10	1			
2221		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C		10	3	2	100	3	B		L
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100			10	3	2	100	3	B		
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0	1	1	30	2	B		
2223	A	Grafische afwerking	10	0	10			0	1	1	10	1			
2223	B	Binderijen	30	0	30			0	2	1	30	2			
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10	2	1	30	2	B		
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30			10	2	1	30	2	B	D	
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10			0	1	1	10	1			
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN													
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:													
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	2	1	50	3	B		L
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10	2	1	30	2			
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPS-PRODUCTEN													
261	0	Glasfabrieken:													
261	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100			30	1	1	100	3			L
2615		Glasbewerkingsbedrijven	10	50	50			30	1	1	50	3			
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:													
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	50	30			10	1	1	50	3			L
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:													
267	1	- zonder breken, zeven en drogen	0	30	100			0	1	2	100	3		D	
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	50	50			10	1	2	50	3		D	
2682	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):													

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
28	-	VERVAARD. VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)													
281	0	Constructiewerkplaatsen:													
281	1	- gesloten gebouw	30	30	100			30	2	2	100	3	B		
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100			30	2	2	100	3	B	D	
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:													
2851	1	- algemeen	50	50	100			50	2	2	50	3	B		L
2851	2	- scoperen (opsputten van zink)	50	50	100			30	2	2	50	3	B	D	L
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100			30	2	2	50	3	B		
2851	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100			30	2	2	100	3	B		
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100			30	2	2	100	3	B		
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100			50	2	2	30	2	B		
2851	11	- metaalharderen	30	50	100			50	1	2	100	3	B	D	
2852		Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100			30	1	2	100	3	B	D	
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100			30	2	2	100	3	B		
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN													
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:													
29	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100			30	2	1	100	3	B	D	
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS													
30	A	Kantoor machines- en computerfabrieken	30	10	50			30	1	1	50	3			
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BEN-ODIGDH.													
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	50			30	1	1	50	3			
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BEN-ODIGDH.													
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50			30	2	1	50	3	B	D	
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30	1	2	50	3	B		

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN													
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30			0	1	1	30	2			
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)													
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:													
351	1	- houten schepen	30	50	50			10	1	1	50	3	B		
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:													
352	1	- algemeen	50	30	100			30	2	2	100	3	B		
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.													
361		Meubelfabrieken	50	50	100			30	2	2	100	3	B	D	
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10	1	1	30	2	B		
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10	2	2	30	2			
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30	2	2	50	3			
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50			30	2	2	50	3			
366		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50			30	2	2	50	3		D	
45	-	BOUWNIJVERHEID													
45	A	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	10	30	50			10	1	1	50	3	B	D	
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS													
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10	2	1	30	2	B		
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10	1	1	100	3			
5020.4	B	Autobekleiderijen	10	10	10			10	1	1	10	1			
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	1	1	50	3	B		L
5020.5		Autowasserijen	10	0	30			0	2	1	30	2			
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10	1	1	30	2			

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
505	0	Benzineservisestations:													
505	2	- zonder LPG	30	0	30			30	3	1	30	2	B		
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING													
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0	1	1	10	1			
5121		Grth in akkerbouwprodukten en veevoerders	30	30	30			30	2	2	30	2			
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0	2	1	30	2			
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	30	30			30	2	1	30	2			
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30			30	2	1	30	2			
5134		Grth in dranken	0	0	30			0	2	1	30	2			
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30			0	2	1	30	2			
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0	2	1	30	2			
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0	2	1	30	2			
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			30	2	1	30	2			
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10	2	1	30	2			
5152.2 / .3		Grth in metalen en -halffabrikaten	0	10	100			10	2	2	100	3			
5153		Grth in hout en bouwmaterialen	0	10	50			10	2	2	50	3			
5154		Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	0	0	50			10	2	2	50	3			
5155.1		Grth in chemische produkten	50	10	30			100	2	2	100	3	B	D	
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10	2	2	30	2			
5162		Grth in machines en apparaten	0	0	30			0	2	2	30	2		D	
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30			0	2	2	30	2			
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN													
5211/ 2,5246/9		bouwmarkten, tuincentra	0	0	10			30	3	1	30	2			

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
5231, 5232		Apotheken en drogisterijen	0	0	0			10	1	1	10	1			
5249		Detailhandel in vuurwerk	0	0	10			10	1	1	10	1			
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	0	10			10	1	1	10	1			
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING													
5552		Cateringbedrijven	30	0	10	C		10	1	1	30	2			
60	-	VERVOER OVER LAND													
6022		Taxibedrijven, taxistandplaatsen	0	0	30	C		0	2	1	30	2			
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER													
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50	C		30	2	2	50	3		D	
6321		Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	C		0	3	1	30	2			L
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10			0	2	1	10	1			
633		Reisorganisaties	0	0	10			0	1	1	10	1			
634		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10			0	1	1	10	1		D	
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE													
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0	2	1	30	2			
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0	1	1	10	1			
642	B	TV- en radiozenders (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	0	0	0	C		30	1	3	30	2		D	
65, 66, 67	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN													
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	30	C		0	1	1	30	2			
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED													
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10			0	1	1	10	1			
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN													
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10	2	1	30	2			

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50			10	2	1	50	3		D	
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10	2	1	50	3	B	D	
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30			10	2	2	30	2		D	
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE													
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10			0	1	1	10	1			
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK													
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	1	1	30	2			
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0	1	1	10	1			
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING													
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10			0	1	1	10	1		D	
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			50	1	1	50	3	B	D	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10	2	1	30	2	B		
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0	2	1	10	1			
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN													
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	30			0	2	1	30	2			
7525		Brandweerkazernes	0	0	50	C		0	1	1	50	3			
91	-	DIVERSE ORGANISATIES													
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	30			0	1	1	30	2			
9133.1	B	Hondendressuurterreinen	0	0	50			0	1	1	50	3			
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE													
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30	C		30	2	1	30	2			
9234		Muziek- en balletscholen	0	0	30			0	2	1	30	2			
9234.1		Dansscholen	0	0	30	C		0	2	1	30	2			
9261.1	0	Zwembaden:													

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
9261.1	1	- overdekt	10	0	50	C		10	3	1	50	3			
9261.2	B	Bowlingcentra	0	0	30	C		0	2	1	30	2			
9262	0	Schietinrichtingen:													
9262	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10	C		10	1	1	10	1			
9262	F	Sportscholen, gymnastieksalen	0	0	30	C		0	2	1	30	2			
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C		30	2	1	50	3			
9301.1	B	Tapjtreinigingsbedrijven	30	0	50			30	2	1	50	3			L
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	2	1	30	2	B		L
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0	1	1	30	2			
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	10	0	10			0	1	1	10	1			
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10			0	1	1	10	1			
9303	0	Begrafenisondernemingen:													
9303	1	- uitvaartcentra	0	0	10			0	2	1	10	1			
9303	2	- begraafplaatsen	0	0	10			0	2	1	10	1			
9303	3	- crematoria	100	10	30			10	2	2	100	3			L
9304		Badhuizen en sauna-baden	10	0	30	C		0	1	1	30	2			
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C		0	1	1	10	1		D	

## BIJLAGE IV: VERSLAG INSPRAAK EN VOOROVERLEG

### INSPRAAK

Conform artikel 150 van de gemeentewet heeft de raad een inspraakverordening vastgesteld. In die verordening is onder andere aangegeven op welke wijze belanghebbende natuurlijke- en rechtspersonen bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid worden betrokken. Met toepassing van deze verordening is via een advertentie in het Hengelo's weekblad van dinsdag 30 maart 2004 bekend gemaakt dat het voorontwerp van het bestemmingsplan "Vooroorlogse wijken" van 31 maart 2004 tot en met 27 april 2004 bij de gemeente ter inzage heeft gelegen. 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 zijn er, na publicatie in het Hengelo's weekblad en de huis-aan-huis verspreiding van een uitnodigingsbrief, op donderdag 1 mei, maandag 4 mei en donderdag 8 mei 2004 informatieavonden georganiseerd op diverse locaties in het plangebied. Tijdens deze inloopavonden kon men het voorontwerp - bestemmingsplan bekijken, vragen stellen en opmerkingen maken. Totaal hebben ongeveer 225 personen de avonden bezocht.

De volgende personen hebben een reactie ingediend:

1. H. Veltman, Sloetsweg 136, 7556 HT Hengelo
2. Buro Fons Nijland, Bornsestraat 105/107, 7556 BD Hengelo
3. Carint, Postbus 506, 7550 AM Hengelo
4. Domain Vastgoed, Enschedesestraat 152, 7552 CK Hengelo
5. G.H.M. Olde Kalter, Prof. Lorentzstraat 26, 7557 AX Hengelo
- 6a. G.J. Sombekke, Oldenzaalsestraat 340, 7557 GE Hengelo
- 6b. A. Scherphof, Oldenzaalsestraat 344, 7557 GE Hengelo
7. Hr. A.P. Soolsma en mevr. J.B. Beuzel, Oude Postweg 118, 7557 DH Hengelo
8. Parel Antiek B.V., Sloetsweg 86, 7557 HP Hengelo
9. van Olphen Motoren, Fie Carelsenstraat 84, 7558 WC Hengelo
10. W. Berghorst, Deldenerstraat 124, 7551 AK Hengelo
11. W. Berghorst, Deldenerstraat 124, 7551 AK Hengelo
12. Fam. W. Berghorst, Deldenerstraat 124, 7551 AK Hengelo
13. Robers Advocaten, namens Wendrich Ingenieursbureau, postbus 630, 7550 AP Hengelo
14. G.J. Reerink, Javastraat 26, 7556 SG Hengelo
15. S.J.H. Harremeijer, Bergweg 10, 7557 BT Hengelo
16. J.N. Spruit, Drienerparkweg 3, 7552 EA Hengelo
- 17a. Fam. Hobbelink, Deldenerstraat 65, 7551 AC Hengelo
- 17b. St. Joseph, P. Krugerstraat .....Hengelo
18. L.F.H. Beerends e.a., Merelweg 3, 7557 AC Hengelo
- 19a. Stichting Wijkbewoners de Noork, Kotmansweg 4, 7557 GR Hengelo
- 19b. H.J. Bruning, Kotmansweg 4, 7557 GR Hengelo
- 19c. Mevr. L.B. Weijemars-Keizer, Kotmansweg 2b, 7557 GR Hengelo
- 19d. B.A.M. Geerdink, Kotmansweg 6a, 7557 GR Hengelo
- 19e. M. Roetgerink, Kotmansweg 1, 7557 GP Hengelo
- 20a. J. Kolkhuis-Tanke e.a., Bornsestraat 218, 7556 BM Hengelo
- 20b. Ouderenvereniging St.Plechelmus, t.a.v. E.A. Bos, Hengelose Esstraat 13, 7556 EA Hengelo
- 20c. R.K. Dalton basisschool St. Plechelmus, t.a.v mevr. J.A.M. Kuipers- Bollen, Wilbertstraat 15a, 7556 WH Hengelo
- 20d. A.M.M. Leijten, Bornsestraat 220, 7556 BM Hengelo
- 20e. Domain Vastgoed, Enschedesestraat 152, 7552 CK Hengelo
21. Speeltuin- en Buurtvereniging Hengelose Es, Sloetsweg 273/A, 7556HP Hengelo
22. Deloitte, t.a.v. M.L. Stollé, postbus 652, 8000 AR Hengelo
23. Innové Vastgoed, t.a.v. dhr. H. Wiggers, Postbus 328, 7570 AH Oldenzaal
24. M.R. Kon, Grotestraat 204, 7622 GT Borne
25. Total Fitcentre, J. Nijland, Berkweg 69, 7556 CM Hengelo



Behandeling van de reacties:

Ad 1. H. Veltman (Sloetsweg 136)

- aanduiding "garageboxen" dient op de plankaart te worden opgenomen aan de achterzijde van het perceel
- wil bestaande schuur ingepast zien in het nieuwe bestemmingsplan

Antwoord gemeente

- Opmerking van inspreker wordt overgenomen. Op de plankaart wordt de aanduiding "garageboxen" opgenomen.
- De schuur staat er al sinds jaar en dag en is destijds op de gebruikelijke wijze vergund. In het nieuwe bestemmingsplan zal ter plaatse van de bestaande schuur de bestemming Verkeer en verblijf worden opgenomen met een aanduiding "garageboxen". Binnen de aanduiding wordt een maximale bouwhoogte van 7 meter en een maximale goothoogte van 3 meter gegeven.

Ad 2 Buro Fons Nijland (Bornsestraat 105/107)

- In het bestaande pand is een kantoor gevestigd. Verzocht wordt om naast de gegeven bestemming Woondoeleinden tevens de vestiging van Kantoren mogelijk te maken
- de gegeven bouwdiepte is te gering om zelfs het bestaande hoofdgebouw in te passen. Verzocht wordt om een zodanige aanduiding aan het bouwblok te geven dat toekomstige uitbreiding van de kantoorruimte mogelijk wordt gemaakt en de bestaande bebouwing op het kavel in ieder geval wordt ingepast.

Antwoord gemeente:

- De zijde van de Bornsestraat waaraan het bedoelde pand is gelegen kenmerkt zich door de overwegende woonfunctie. Dat beeld willen wij graag in stand houden. Daarom zal in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming Woondoeleinden worden gehandhaafd. (De vigerende bestemming is Eengezinshuizen en Tuin). In het bestemmingsplan wordt het vestigen van een vrij beroep in een woonhuis mogelijk gemaakt. Hiervoor geldt echter dat er voorwaarden worden gegeven voor de maximale oppervlakte en mate van milieuhinder. Een architect is een vrij beroep. Wat dat betreft kan een dergelijke functie binnen een woonbestemming worden toegestaan. In het onderhavige geval is in de loop der tijd de omvang van het kantoor toegenomen waardoor thans geen sprake is van een vrij beroep aan huis. Wij zijn echter van mening

dat het bij recht toestaan van grotere kantoorfuncties in het onderhavige pand niet gewenst is. Wij zullen derhalve de thans geldende bestemming Woondoeleinden handhaven

- Gelet op het voorgaande achten wij het niet wenselijk dat de kantooractiviteiten in dit pand in de toekomst worden vergroot. Wij zullen dan ook geen extra bebouwingsmogelijkheid aan het perceel toekennen die dit mogelijk maakt. Aan de andere kant geldt dat de huidige ruimtelijke situatie zoveel mogelijk wordt ingepast in het nieuwe bestemmingsplan. In dit geval geldt dat zowel het hoofdgebouw als een deel van de bijgebouwen passen binnen het nieuwe bestemmingsplanregime. Bouwwerken die thans op het perceel aanwezig zijn maar die qua oppervlakte en maximale hoogte niet voldoen aan de voorschriften worden onder het overgangsrecht geplaatst.

Ad 3 Carint (hoek Sloetsweg/Havezatenlaan)

- verzoekt planologische medewerking aan de uitbreiding van het woonzorgcentrum Backenhagen op een perceel op de hoek Sloetsweg/Havezatenlaan)

antwoord gemeente:

- op zichzelf bezien is de impact van de voorgestane nieuwbouw op het geldende planologische regime gering. Zowel qua maximale bebouwingshoogte als de situering van de voorgenomen nieuwbouw is de overschrijding van de geldende bepalingen niet of in marginale mate aanwezig. Wel wordt het percentage bebouwde oppervlakte aanzienlijk vergroot. Hierdoor blijft echter de maximale bouwhoogte op nagenoeg het huidige niveau. Wij zijn daarom bereid medewerking te verlenen aan het kenbaar gemaakte initiatief. Het bestemmingsplan zal zodanig worden aangepast dat de rooilijnen iets worden verplaatst, waardoor tevens een betere aansluiting op de bestaande omgeving wordt gerealiseerd. Het bebouwingspercentage komt te vervallen. Het gehele bouwblok mag worden bebouwd. De maximale bouwhoogte wordt op de plankaart aangegeven (7,50 en 10).

#### Ad 4 Domain Vastgoed b.v. (van Lennepstraat 39)

- verzoekt om de bestemming van het pand van Lennepstraat 39 te verruimen ten behoeve van wonen en/of een kantoor
- de maximale bebouwingshoogte in het nieuwe bestemmingsplan geeft een beperking te zien ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Verzocht wordt om de bebouwingshoogte in overeenstemming te brengen met de naastgelegen panden opdat in de toekomst het pand met een of twee verdiepingen kan worden uitgebreid

#### antwoord gemeente:

- In het nieuwe bestemmingsplan heeft het pand de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Gezien de woonfunctie van de straat ligt het voor de hand dat het pand tevens een woonbestemming krijgt. Een kantoorfunctie is naar onze mening in deze straat niet gewenst. Wij zullen in het voorschrift Maatschappelijk doeleinden voor het perceel een wijzigingsbevoegdheid opnemen (aangeduid door middel van de kadastrale aanduiding) om in de toekomst snel te kunnen inspelen op een wijziging van het gebruik van het pand ten behoeve van het wonen. De maximale bouw – en goothoogte bedragen 10 resp. 6 meter. Het maximaal aaneen te bouwen woningen bedraagt 1.
- voor het gebied waarin het bedoelde pand is gelegen geldt geen bestemmingsplan. Er is daarom geen sprake van een beperking ten opzichte van het vigerende plan. In het nieuwe plan is de huidige situatie ingepast. De bebouwingshoogten worden, indien gebruik wordt gemaakt van bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid, aangepast aan de naastgelegen panden opdat een meer uniform straatbeeld in de toekomst mogelijk wordt gemaakt.

#### Ad 5 G.H.M. Olde Kalter (Celebesstr. 1/Floresstr. 45/ Prof. Lorentzstr 26)

- in het garageboxcomplex aan de Celebestraat 1 is een garagebedrijf gevestigd behorend tot de categorie 3 bedrijven. Verzocht wordt om een passende bestemming op te nemen
- op de percelen B 10363 en 9920 (Floresstraat 45) rust in het nieuwe plan de bestemming Bedrijven. Er is echter toegezegd dat medewerking zal worden verleend aan een eventueel woningbouwplan. Verzocht wordt om de bestemming te wijzigen in woondoeleinden
- Verzoekt om op het perceel Prof. Lorentzstraat 26 de bestemming Gemengde doeleinden te leggen.

#### Antwoord gemeente:

- In het geldende bestemmingsplan heeft het deel waarin het bedrijf is gevestigd de bestemming garageboxen. Gelet op de zware categorie van het bedrijf (categorie 3) is het naar onze mening niet gewenst om het bedrijf in deze omgeving bij recht toe te laten. We zullen daarom de geldende bestemming handhaven waardoor de bedrijfsactiviteiten onder het overgangsrecht blijft vallen.
- er is inderdaad afgesproken dat woningbouw op deze locatie wordt mogelijk gemaakt. In de bestemming Bedrijfsdoeleinden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt onder bepaalde ruimtelijke voorwaarden woningen te realiseren. Het betreffende artikel is aangepast.
- aan het pand is al de bestemming Gemengde doeleinden toegekend.

#### Ad 6a G.J. Sombekke (Oldenzaalsestraat 340)

- verzoekt de bouwgrens op 14 meter achter de achtergevel van de uitbouw aan de woning te situeren, e.e.a. conform de huidige planologische situatie

#### antwoord gemeente:

- de plankaart zal conform het verzoek van inspreker worden aangepast

ad 6b A, Scherphof (Oldenzaalsestraat 344)

- verzoekt om de bestemming Bedrijfsdoeleinden te wijzigen in Woondoeleinden met de mogelijkheid van bedrijfsactiviteiten

antwoord gemeente:

- In het kader van de actualisatie van de bestemmingsplannen in Hengelo ligt de nadruk op het vastleggen van de huidige situatie. In sommige gevallen is het mogelijk dat nieuwe ontwikkelingen worden ingepast in het bestemmingsplan indien de mate van concreetheid, de ligging van het plangebied, de gewenste functies, etc dit mogelijk maakt. In het onderhavige geval gaat het echter om een perceel dat ingeklemd ligt tussen bestaande woningen. Dat maakt de ontwikkeling van het terrein ten behoeve van woningbouw complex. Om die reden zijn wij niet bereid om in dit bestemmingsplan de bestemming aan te passen zoals door inspreker is verzocht. Dat betekent echter niet dat hiermee het verzoek ook daadwerkelijk is afgewezen. Een herontwikkeling van het terrein blijft in de toekomst tot de mogelijkheden behoren. In het artikel Bedrijfsdoeleinden is namelijk een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Bedrijfsdoeleinden te wijzigen in Woondoeleinden. In de wijzigingsregels is opgenomen aan welke voorwaarden een eventueel wijzigingsplan dient te voldoen.

Ad 7 A.P. Soolsma en J.B. Beuzel (Oude Postweg 118)

- verzoekt om betrokken te worden bij de woningbouwplannen voor het perceel gelegen aan de Sweelinckstraat/Rossinistraat

antwoord gemeente:

- Er zijn plannen om op de genoemde locatie woningbouw te realiseren voor senioren. Het voorgenomen nieuwbouwplan gaat uit van de realisering van circa 18 woningen, overwegend bestaande uit bebouwing van twee lagen. In het ontwerp bestemmingsplan zal de bestemming Woondoeleinden worden opgenomen met de bij de voorgenomen nieuwbouw passende rooilijnen en maximale bebouwingshoogten. Vanwege deze wijziging ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan zal een informatie bijeenkomst worden georganiseerd waarbij we graag de mening van de omwonenden willen peilen. Hierna zal een definitief standpunt in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad worden ingenomen.

Ad 8 Parel Antiek B.V. (Sloetsweg 86)

- binnen de bestemming van het perceel sectie R nr 1718 is slechts de opslag van meubelen toegestaan. Verzocht wordt om ook opslag van andere goederen mogelijk te maken.

Antwoord gemeente:

- De bestemming wordt veranderd in Bedrijfsdoeleinden met een aanduiding "op" (uitsluitend opslag toegestaan). De bedoelde opslagruimte behoort bij een antiekhandel. Vanzelfsprekend worden er meer goederen opgeslagen dan alleen meubelen. Wij zullen de beperking "meubels" uit het voorschrift Kantoordeleinden verwijderen

ad 9 Van Olphen motoren (Oldenzaalsestraat 211)

- verzoekt om de gegeven bestemming Horecadoeleinden uit te breiden met Detailhandel teneinde de verkoop van motoren en daaraan gelieerde producten te kunnen verkopen

antwoord gemeente:

- In het kader van het actualiseren van de bestemmingsplannen wordt zoveel mogelijk uitgegaan van de geldende planologische situatie. Indien het huidige gebruik daarvan afwijkt zal primair het bestaande gebruik worden ingepast. Het huidige gebruik ligt in de sfeer van detailhandel dan wel dienstverlening. Het gebruik ten behoeve van horeca activiteiten is al jaren niet meer aan de orde. Om die reden wordt aan het perceel de bestemming Gemengde doeleinden toegekend. Binnen deze bestemming kunnen diverse functies worden toegestaan zoals wonen, detailhandel en dienstverlening.

Ad 10 W. Berghorst (Oversteweg 2/ Leusveenweg)

- verzoekt om de bestemming voor het perceel op de hoek Oversteweg/ Leusveenweg (perceel nummer 457) zodanig te wijzigen dat vestiging van horeca wordt toegestaan.

antwoord gemeente:

- de geldende bestemming van het perceel is Winkels klasse Wi1 en Woningen klasse Wo1. Vestiging van horeca is dus slechts mogelijk na wijziging van de bestemming. Wij willen zoveel mogelijk de vestiging van horeca in woongebieden voorkomen. Het gegeven dat het perceel deel uitmaakt van een woongebied is voor ons de reden dat wij geen medewerking willen verlenen aan de wijziging van de bestemming ten behoeve van de vestiging van horeca. De gegeven bestemming Gemengde doeleinden wordt dan ook gehandhaafd.

Ad 11 W. Berghorst (Sparweg 26)

- verzoekt de ontsluiting van het pand Sparweg 26 via de achterzijde van het perceel over gemeentelijk grond intact te laten

antwoord gemeente:

- bestemmingsplanmatig is de ontsluiting gewaarborgd door middel van de bestemming Verkeer en verblijf in het bestemmingsplan Centrum. Hoe een en ander privaatrechterlijk is geregeld valt buiten de werkingssfeer van het bestemmingsplan.

Ad 12 W. Berghorst (Deldenerstraat 124/ Javastraat)

- verzoekt om het huidige bestemmingsplan geldend voor bovengenoemd perceel ongewijzigd in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen

antwoord gemeente:

- de bestemmingen zijn inderdaad niet juist overgenomen. De plankaart zal conform de reactie van inspreker worden aangepast

ad 13 Robers advocaten namens Wendrich ingenieursbureau (Deldenerstr. 126)

- verzoekt om de bestemming Kantoordoeleinden te wijzigen in Gemengde doeleinden onder gelijktijdige handhaving van de thans geldende

maximale bebouwingspercentage van 60 %

antwoord gemeente:

- De Deldenerstraat, ter hoogte van het pand van inspreker, wordt gekenmerkt door de overwegende woonfunctie. Wij zijn van mening dat dit ook gehandhaafd dient te blijven. De suggestie om in de toekomst woningbouw op het perceel mogelijk te maken wordt door ons dan ook positief ontvangen. Met het bij recht toekennen van andere functies die dit streven kunnen frustreren zijn wij terughoudend. Daarom zijn wij in het kader van het nieuwe bestemmingsplan niet bereid om een bestemming Gemengde doeleinden aan het perceel toe te kennen. Wel zullen wij de juiste geldende bepalingen in het bestemmingsplan opnemen. Hierdoor blijft het bebouwingspercentage van 60 % gehandhaafd evenals de bestemming Woondoeleinden op de achterzijde van het perceel. Wij zullen op de plankaart voor het kantoorgedeelte de bestemming Kantoordoeleinden handhaven waarbij wordt opgemerkt dat binnen deze bestemming een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de bestemming Kantoordoeleinden te wijzigen in Woondoeleinden met inachtneming van de gegeven maximale bouw- en goothoogten

ad 14 G.J. Reerink (Javastraat 26)

- verzoekt de mogelijkheid om de auto naast het huis te kunnen stallen in het bestemmingsplan wordt gehandhaafd.

antwoord gemeente:

- ook in het nieuwe bestemmingsplan blijft de mogelijkheid om de auto naast het huis te parkeren gehandhaafd. Daarnaast zal een medewerker van de afdeling Verkeer contact opnemen met inspreker om de verkeersproblematiek met name in de Javastraat te bespreken

Ad 15 S.J.H. Harremeijer (Bergweg 10)

- verzoekt de bestemming Woondoeleinden van de panden Bergweg 10 en Bergweg 6 te wijzigen in een bestemming waarin ook een hoveniersbedrijf kan worden gevestigd

antwoord gemeente:

- milieutechnisch gezien passen de werkzaamheden die de heer Harremeijer ontplooit ten behoeve van zijn hoveniersbedrijf gelet op de aard en de omvang binnen de geldende bestemming Woondoeleinden. De bestemming hoeft dan ook niet aangepast te worden. Op de twee kavels kan conform het bestemmingsplan 2 keer 50m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup>) bijgebouwen worden gerealiseerd. Ten behoeve van de door inspreker gewenste bouwactiviteiten kan gesteld worden dat deze binnen de voorschriften kunnen worden gerealiseerd.

ad 16. J.N. Spruit (Drienerparkweg3)

- verzoekt om een verklaring van de gehanteerde tekens op de plankaart
- geeft aan dat het huidige bouwblok niet goed in het nieuwe plan is overgenomen

antwoord gemeente:

- 7= maximale goothoogte; 1= maximaal aaneen te bouwen woningen; 15= maximaal bebouwingspercentage
- In het nieuwe bestemmingsplan is een bouwblok opgenomen waarbij de maximale bebouwingsmogelijkheid is uitgedrukt in een bebouwingspercentage van 25 %. Hierdoor is het gezien de bestaande bebouwing mogelijk om een vrijstaande woning op het perceel te realiseren met een omvang welke nagenoeg gelijk zijn als de huidige rechten in het geldende bestemmingsplan. Om een tweede woning te kunnen bouwen is de aanduiding "bouwblok categorie A" van de plankaart verwijderd. Binnen deze aanduiding is het namelijk niet toegestaan om het aantal woningen op het bouwperceel uit te breiden. Om de bouwdiepte vrij te laten zal aan het bouwblok de aanduiding Wc worden gegeven. Op deze wijze wordt recht gedaan aan de huidige bebouwingsmogelijkheden van inspreker.

ad 17a. Fam. Hobbelink (Deldenerstraat 65)

- bestemming Gemengde doeleinden voor de panden aan de Deldenerstraat 67/69 past niet in een strook met uitsluitend woonbebouwing. Deze panden zouden de huidige woonbestemming moeten behouden.
- vraagt wat wordt bedoeld met de term "een zekere stedelijkheid gewenst" zoals beschreven in paragraaf 2.7.1. van de toelichting van het bestemmingsplan
- de maximale goot- en bouwhoogte voor de percelen Deldenerstraat 67/69 van resp. 10 en 13 meter wijkt af van de voor de rest van de bouwstrook geldende hoogten van 7 en 11 meter
- de maximale goot- en bouwhoogte van de percelen Tuindorpstraat 4/6/8 wijken met maxima van 10 en 13 meter af van de omliggende bebouwing en doet om die reden afbreuk aan het beeld.

antwoord gemeente:

- De bedoelde panden aan de Deldenerstraat worden in de toekomst gereed gemaakt voor een woonfunctie met eventueel een kantoor. Het ligt voor de hand om voor de kavels een woonbestemming toe te kennen waarbij tevens bij recht de mogelijkheid wordt gegeven voor het realiseren van een kantoor via een aanduiding "kt" (kantoren toegestaan).
- Een zekere stedelijkheid verwijst naar de bebouwing aan de Deldenerstraat. De geplande bebouwing aan het begin van de Tuindorpstraat maakt onderdeel uit van een complex dat is gelegen aan de Deldenerstraat. Aan het begin van de Tuindorpstraat verruimt het straatprofiel.
- Aan de overzijde van het perceel bepaalt het parkachtige kavel met de villa en enkele forse tweekappers het karakter van deze toegangsstraat van de Dichtersbuurt. De geplande nieuwbouw aan het begin van de Tuindorpstraat moet het karakter van dit deel van de Tuindorpstraat versterken.
- De ruimtelijkheid ter plaatse van de geplande nieuwbouw (straatprofiel tussen de gevels 21 meter), vraagt een wat forser volume verder op in de straat, waar het straat profiel versmalt tot 12 meter tussen de gevels. Aan het begin van de straat een maximale bouwhoogte 13 meter (3 bouwlagen met opbouw of kap) in plaats van 11 meter (2 lagen met kap) verder op in de straat).

ad 17b St Joseph (Tuindorpstr/Deldenerstraat)

- Verzoekt medewerking aan nieuwbouw op de percelen Tuindorpstr 4/6/8 en Deldenerstraat 67/69 ten behoeve van de bouw van woonzorgenheden..

antwoord gemeente:

Het verzoek is overgenomen in het bestemmingsplan. Voor een ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar hetgeen is geschreven onder punt 17a. Op het perceel Deldenerstraat 67 wordt een bestemming woondoeleinden gelegd met een aanduiding "kt" (kantoren toegestaan) waarbinnen slechts de functies wonen en kantoren worden toegelaten.

ad 18 L.F.H. Beerends e.a.

- Merken op bezwaar te maken tegen het opnemen van een bebouwingmogelijkheid op een kavel aan de Merelweg welke grenst aan de kavels van insprekers

antwoord gemeente:

- Momenteel is er sprake van een achterterrein zonder een duidelijk gebruik. Het terrein oogt verwaarloosd en rommelig. Het grenst aan de Merelstraat, een entree naar een bescheiden binnenterrein omgeven door diverse woningen. Het toezicht op dit deel van de Merelweg is beperkt. De voorliggende locatie vraagt om een invulling die ertoe leidt dat er een kwaliteitsverbetering optreedt voor de inrichting van het terrein en de sociale veiligheid en toegankelijkheid van het gebied wordt vergroot. Om een en ander te bewerkstelligen heeft de raad reeds een herziening van het bestemmingsplan vastgesteld. Dit vastgestelde plan is ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Vooroorlogse wijken al aan de provincie ter goedkeuring verzonden. Het is zeer waarschijnlijk dat dit bestemmingsplan door de provincie zal worden goedgekeurd. Dit bestemmingsplan zal dan ook integraal in het ontwerp bestemmingsplan Vooroorlogse wijken worden gehandhaafd.

ad 19a Stichting Wijkbewoners de Noork

- verzoekt om de bestemming van het perceel kadastraal bekend sectie O nrs 4 en 4712 te wijzigen van bedrijfsdoeleinden in woondoeleinden
- zolang de bestemming nog niet is gewijzigd dient groenvoorziening te worden gerealiseerd ter afscherming van de bedrijfslocatie en extra parkeervoorzieningen om de hinder en overlast van het bedrijf tegen te gaan

antwoord gemeente:

- In het kader van de actualisatie van de bestemmingsplannen is het uitgangspunt het vastleggen van de huidige situatie. Tevens wordt zoveel mogelijk de geldende bestemming voor percelen in het nieuwe plan overgenomen. Voor de percelen die door inspreker worden genoemd geldt dat deze thans de bestemming Bedrijfsdoeleinden hebben. Wel is het zo dat in het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor het terrein is opgenomen om de bedrijvenbestemming te wijzigen in een woonbestemming. Deze bevoegdheid zullen wij ook meenemen in het nieuwe bestemmingsplan. Er is op dit moment echter geen enkele aanleiding om de bestemming thans te wijzigen. Zowel de eigenaar als de gebruiker/huurder van de gronden hebben niet aangegeven dat zij binnen de theoretische looptijd van het nieuwe bestemmingsplan (10 jaar) voornemens zijn de huidige activiteiten te staken om er vervolgens woningbouw te willen realiseren. Wij zullen daarom de bestemming bedrijfsdoeleinden onverkort handhaven.
- Het aanplanten van extra groen en/of het realiseren van extra parkeerplaatsen zijn aspecten die niet in een bestemmingsplan worden geregeld. Wij zullen het verzoek neerleggen bij de afdelingen Wijkbeheer en Verkeer. Inspreker zal op de hoogte worden gebracht van de acties die al dan niet zullen worden opgestart.

ad 19b J.H.H, Bruning

- verzoekt om de bestemming van het perceel kadastraal bekend sectie O nrs 4 en 4712 te wijzigen van bedrijfsdoeleinden in woondoeleinden
- zolang de bestemming nog niet is gewijzigd dient groenvoorziening te worden gerealiseerd ter afscherming van de bedrijfslocatie en extra parkeervoorzieningen om de hinder en overlast van het bedrijf tegen te gaan

antwoord gemeente:

- In het kader van de actualisatie van de bestemmingsplannen is het uitgangspunt het vastleggen van de huidige situatie. Tevens wordt zoveel mogelijk de geldende bestemming voor percelen in het nieuwe plan overgenomen. Voor de percelen die door inspreker worden genoemd geldt dat deze thans de bestemming Bedrijfsdoeleinden hebben. Wel is het zo dat in het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor het terrein is opgenomen om de bedrijvenbestemming te wijzigen in een woonbestemming. Deze bevoegdheid zullen wij ook meenemen in het nieuwe bestemmingsplan. Er is op dit moment echter geen enkele

aanleiding om de bestemming thans te wijziging. Zowel de eigenaar als de gebruiker/huurder van de gronden hebben niet aangegeven dat zij binnen de theoretische looptijd van het nieuwe bestemmingsplan (10 jaar) voornemens zijn de huidige activiteiten te staken en vervolgens woningbouw te willen realiseren. Wij zullen derhalve de bestemming bedrijfsdoeleinden onverkort handhaven.

- Het aanplanten van extra groen en/of het realiseren van extra parkeerplaatsen zijn aspecten die niet in een bestemmingsplan worden geregeld. Wij zullen het verzoek neerleggen bij de afdelingen Wijkbeheer en Verkeer. Inspreker zal op de hoogte worden gebracht van de acties die al dan niet zullen worden opgestart.

ad 19c L.B. Weyemars-Keizer

- verzoekt om meer groenvoorzieningen in de wijk en dan vooral bij Boels aan de zijkant van de Kotmansweg

antwoord gemeente:

- Het aanplanten van extra groen is een aspect dat niet in een bestemmingsplan wordt geregeld. Wij zullen het verzoek neerleggen bij de afdelingen Wijkbeheer en Verkeer. Inspreker zal op de hoogte worden gebracht van de acties die al dan niet zullen worden opgestart.

ad 19d B.A.M. Geerdink

- verzoekt om de bestemming van het perceel kadastraal bekend sectie O nrs 4 en 4712 te wijzigen van bedrijfsdoeleinden in woondoeleinden
- zolang de bestemming nog niet is gewijzigd dient groenvoorziening te worden gerealiseerd ter afscherming van de bedrijfslocatie

antwoord gemeente:

- In het kader van de actualisatie van de bestemmingsplannen is het uitgangspunt het vastleggen van de huidige situatie. Tevens wordt zoveel mogelijk de geldende bestemming voor percelen in het nieuwe plan overgenomen. Voor de percelen die door inspreker worden genoemd geldt dat deze thans de bestemming Bedrijfsdoeleinden hebben. Wel is het zo dat in het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor het terrein is opgenomen om de bedrijvenbestemming te wijzigen in een woonbestemming. Deze bevoegdheid zullen wij ook meenemen in het nieuwe bestemmingsplan. Er is op dit moment echter geen enkele aanleiding om de bestemming thans te wijziging. Zowel de eigenaar als

de gebruiker/huurder van de gronden hebben niet aangegeven dat zij binnen de theoretische looptijd van het nieuwe bestemmingsplan (10 jaar) voornemens zijn de huidige activiteiten te staken en vervolgens woningbouw te willen realiseren. Wij zullen derhalve de bestemming bedrijfsdoeleinden onverkort handhaven.

- Het aanplanten van extra groen en/of het realiseren van extra parkeerplaatsen zijn aspecten die niet in een bestemmingsplan worden geregeld. Wij zullen het verzoek neerleggen bij de afdelingen Wijkbeheer en Verkeer. Inspreker zal op de hoogte worden gebracht van de acties die al dan niet zullen worden opgestart.

ad 19 e M. Roetgerink

- verzoekt om de bestemming van het perceel kadastraal bekend sectie O nrs 4 en 4712 te wijzigen van bedrijfsdoeleinden in woondoeleinden
- zolang de bestemming nog niet is gewijzigd dient groenvoorziening te worden gerealiseerd ter afscherming van de bedrijfslocatie

antwoord gemeente:

- In het kader van de actualisatie van de bestemmingsplannen is het uitgangspunt het vastleggen van de huidige situatie. Tevens wordt zoveel mogelijk de geldende bestemming voor percelen in het nieuwe plan overgenomen. Voor de percelen die door inspreker worden genoemd geldt dat deze thans de bestemming Bedrijfsdoeleinden hebben. Wel is het zo dat in het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor het terrein is opgenomen om de bedrijvenbestemming te wijzigen in een woonbestemming. Deze bevoegdheid zullen wij ook meenemen in het nieuwe bestemmingsplan. Er is op dit moment echter geen enkele aanleiding om de bestemming thans te wijziging. Zowel de eigenaar als de gebruiker/huurder van de gronden hebben niet aangegeven dat zij binnen de theoretische looptijd van het nieuwe bestemmingsplan (10 jaar) voornemens zijn de huidige activiteiten te staken en vervolgens woningbouw te willen realiseren. Wij zullen derhalve de bestemming bedrijfsdoeleinden onverkort handhaven.
- Het aanplanten van extra groen en/of het realiseren van extra parkeerplaatsen zijn aspecten die niet in een bestemmingsplan worden geregeld. Wij zullen het verzoek neerleggen bij de afdelingen Wijkbeheer en Verkeer. Inspreker zal op de hoogte worden gebracht van de acties die al dan niet zullen worden opgestart.

ad 20a J. Kolkhuis-Tanke e.a.

- Ter plaatse van de Heilige Hart kerk mag volgens het plan nieuwbouw gerealiseerd met een maximale bebouwingshoogte van 17 meter. Hiermee wordt geen recht gedaan aan de verplichting om dan ook 17 meter afstand in acht te nemen tussen de gevels van de nieuwbouw en die van de bestaande woningen
- de maximale hoogte van de nieuwbouw dient aan te sluiten bij de traditionele hoogte van de wijk 't Wilbert
- bij de ontwikkeling van het plangebied dient het groene karakter van de moestuinen en de bestaande bomen te worden gehandhaafd. De maximale hoogte van gebouwen mag niet meer dan 5 meter bedragen
- de in het plan voorgestelde nieuwbouw vormt een onevenredige aantasting van het thans geldende woongenot. Waardedaling van de woningen komt voor rekening van de gemeente
- verzocht wordt om inzicht te geven in de ontsluiting van de voorgenomen nieuwbouw

antwoord gemeente:

- Voor het gebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om te kunnen anticiperen op toekomstige ontwikkelingen. De regels die wij hebben gesteld aan een eventuele wijziging zijn ruim gesteld. Deze zullen nader geconcretiseerd worden op het moment dat een wijzigingsplan wordt opgesteld. Echter na nadere bestudering van het gebied wordt het gebied onvoldoende geschikt geacht voor gestapelde woningbouw. In de voorschriften hebben wij dan ook de bouw en goothoogte daarop aangepast.
- Wij zijn van mening dat de goot en bouwhoogte aan moeten sluiten bij de woonwijk het Wilbert, maar zeker ook aan de Bornsestraat daarom kiezen wij voor een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Daarnaast hebben wij gemeend om in verband met de uitbreidingswensen van de maatschappelijke functies binnen het gebied de mogelijkheid te bieden aan te sluiten bij de hoogste bestaande bouwhoogte (11 meter). Het opstellen van een wijzigingsplan betekent echter wel maatwerk en ter zijner tijd zal dan ook bekeken moeten worden hoe exact aangesloten dient te worden op de omgeving.
- Inpassing van bomen in het plangebied en de definitieve bouwhoogtes en goothoogtes worden in het wijzigingsplan bepaald.
- Naar onze mening zal herontwikkeling van de locatie aansluitend bij de woningtypologie van het Wilbert een positieve bijdrage kunnen leveren aan de buurt. Bij waardevermindering van panden als gevolg van een wijziging van de bestemmingen kan een verzoek om planschadevergoeding bij de gemeenteraad worden ingediend.

- In het kader van de wijziging zullen aspecten als groen en ontsluiting voor het verkeer nader worden uitgewerkt

20b Ouderenvereniging St.Plechelmus

- door de bestemming Woondoeleinden worden de belangen van de Plechelmusschool die kampt met ruimte tekort ernstig geschaad
- woningbouw tot 17 meter zal gepaard gaan met een toename van het verkeer op de Wilbertstraat en op het kerkplein. Dit is echter de hoofdtoegang van de Plechelmusschool. Het betreft reeds een verkeersonveilige situatie die door de nieuwbouw zal worden vergroot
- art 18 voorwaarde b3 is technisch kritisch
- hoogte van de kerk is 15,5 meter. Een verhoging naar nieuwbouw van 17 meter is dus een verruiming zonder aanleiding. 17 meter is een wezenlijke aantasting van straat- en bebouwingsbeeld en de woonsituatie
- de vrijgekomen ruimte van de kerk dient benut te worden ten behoeve van maatschappelijke en groenvoorzieningen

antwoord gemeente:

- Zoals in de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen kunnen de bestemmingen rondom de school gewijzigd worden in zowel woondoeleinden, maatschappelijke doeleinden, groen en verkeer en verblijf. Juist door de wijzigingsbevoegdheid op te nemen komen er meer mogelijkheden voor de school om uit te breiden dan wel nieuw te bouwen. De bestemming wordt dus niet gewijzigd, er is alleen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om sneller te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen.
- Juist door het terrein van de heilige Hart kerk opnieuw te ontwikkelen kan een aantal ongewenste situaties worden opgelost. Het is dan ook uitdrukkelijk de bedoeling dat de verkeerssituatie verbetert ten opzichte van de huidige situatie.
- bij een eventuele wijziging van de bestemmingen wordt onder andere deze ontsluiting kritisch bekeken en van een passende oplossing voorzien.
- Voor het gebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om te kunnen anticiperen op toekomstige ontwikkelingen. De regels die wij hebben gesteld aan een eventuele wijziging zijn ruim gesteld. Deze zullen nader geconcretiseerd worden op het moment dat een wijzigingsplan wordt opgesteld. Echter na nadere bestudering van het gebied wordt het gebied onvoldoende geschikt geacht voor gestapelde woningbouw. In de voorschriften hebben wij dan ook de bouw en goothoogte daarop aangepast.
- Een eerste verkenning binnen de relevante gemeentelijke disciplines heeft geresulteerd in de opvatting dat de locatie geschikt is als woningbouwlocatie. Hergebruik van de kerk is vanwege de slechte bouwtechnisch staat niet reëel.



ad 20c R.K. Daltonschool i.o.

- pleit voor een nieuw schoolgebouw in een mooi nieuw binnengebied van 't Wilbert
- gaat ervan uit dat de Plechelmusschool een serieuze gesprekspartner kan zijn bij de herontwikkeling van het gebied rond de Heilige Hart Kerk

antwoord gemeente:

- Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor dit gebied kan in de toekomst sneller worden ingespeeld op mogelijke ontwikkelingen. Het spreekt voor zich dat een wijzigingsplan alle belangen in het gebied op een juiste manier op de waarde dient te schatten. Het spreekt voor zich dat de Plechelmusschool een belangrijke gesprekspartner is bij de herontwikkeling van het gebied.

ad 20d A.M.M. Leijten

- Ter plaatse van de Heilige Hart kerk mag volgens het plan nieuwbouw gerealiseerd met een maximale bebouwingshoogte van 17 meter. Hiermee wordt geen recht gedaan aan de verplichting om dan ook 17 meter afstand in acht te nemen tussen de gevels van de nieuwbouw en die van de bestaande woningen
- indien de moestuinen worden vervangen door nieuwbouw van 13 meter dan wordt dat ervaren als een onevenredige aantasting van de privacy en het woongenot

antwoord gemeente:

- Voor het gebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om te kunnen anticiperen op toekomstige ontwikkelingen. De regels die wij hebben gesteld aan een eventuele wijziging zijn ruim gesteld. Deze zullen nader geconcretiseerd worden op het moment dat een wijzigingsplan wordt opgesteld. Echter na nadere bestudering van het gebied wordt het gebied onvoldoende geschikt geacht voor gestapelde woningbouw. In de voorschriften hebben wij dan ook de bouw en goothoogte daarop aangepast.
- Wij zijn van mening dat de goot en bouwhoogte aan moeten sluiten bij de woonwijk het Wilbert, maar zeker ook aan de Bornsestraat daarom kiezen wij voor een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Daarnaast hebben wij gemeend om in verband met de uitbreidingswensen van de maatschappelijke functies binnen het gebied de mogelijkheid te bieden aan te sluiten bij de hoogste bestaande bouwhoogte (11 meter). Het opstellen van een wijzigingsplan betekent

echter wel maatwerk en ter zijner tijd zal dan ook bekeken moeten worden hoe exact aangesloten dient te worden op de omgeving.

ad 20 e Domain Vastgoed

- verzoekt medewerking aan de bouw van 6 woningen op een perceel aan de Bornsestraat/ Achterhoekse Molenweg

antwoord gemeente:

- In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om de woningen te kunnen realiseren.

ad 21 Speeltuinenvereniging de Hengelose Es

- Verzoekt om meer bebouwingsmogelijkheden op het speeltuinterrein. Dat betekent concreet dat verzocht wordt om het huidige bebouwingspercentage van 2 % te verhogen naar 20 %.

antwoord gemeente:

- In vergelijking met andere speeltuinen/ wijkverenigingen achten wij een bebouwingspercentage van maximaal 15 % acceptabel. De plankaart zal hierop worden aangepast.

ad 22 Deloitte

- verzoekt medewerking aan de wijziging van de bestemming groenvoorzieningen in maatschappelijke doeleinden ten behoeve van de bouw van een nieuw gebouw ten behoeve van Edith Steyn

antwoord gemeente:

- De vigerende bestemming liet bebouwing ten behoeve van een schoolgebouw toe. In het nieuwe plan is per abuis de bestemming Groenvoorzieningen aan het perceel toegekend. In het ontwerp bestemmingsplan zal de vigerende bestemming met bouwmogelijkheid worden opgenomen. De maximale hoogte wordt 7 meter en aan het te bebouwen perceel wordt een maximaal bebouwingspercentage van 28 % gegeven. Hiermee is het plan aangepast aan de thans geldende bebouwingsmogelijkheden.

#### Ad 23 Innove Vastgoedontwikkeling

- Verzoekt medewerking aan de bouw van enkele appartementen op het perceel Tuindorpstraat 14-16

#### Antwoord gemeente:

- Het bouwplan past binnen de stedenbouwkundige visie voor de Tuindorpstraat. Het ontwerp bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat het plan gerealiseerd kan worden. Aangezien het om woningen gaat zal de bestemming gewijzigd worden in woondoeleinden. Er zal geen maximale goothoogte worden aangegeven, slecht een maximale bebouwingshoogte.

#### Ad 24 M.R. Kon

- Verzoekt om wijziging van de plankaart voor het perceel Dennenbosweg 50 teneinde de thans geldende bebouwingsmogelijkheid te handhaven

#### Antwoord gemeente:

- Op de plankaart zal op het bedoelde perceel de aanduiding dienstwoning worden opgenomen zodat de bouw ervan mogelijk blijft

#### Ad 25. Total Fitcentre

- Wil graag de geldende bestemmingsbepalingen ten aanzien van de goothoogte, bebouwingdiepte en bebouwingspercentage gehandhaafd zien.

#### antwoord gemeente:

- De plankaart zal worden aangepast conform de opmerkingen van inspreker. Wel is het zo dat we terughoudend zijn ten opzichte van de wens van inspreker om andere bebouwingshoogten e.d. in het plan op te nemen. Deze wordt ingegeven door het feit dat inspreker geen eigenaar is van het perceel. Indien aannemelijk wordt gemaakt dat de eigenaar het verzochte wenselijk acht dan dient deze een verzoek om herziening bij de gemeente in te dienen.

## VOOROVERLEG

Ter voldoening aan de verplichting voortvloeiende uit artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de volgende functionarissen en instanties.

1. VROM, inspectie Oost, De heer ir. C. Bos, Post bus 136, 6800 AC ARNHEM
2. Provincie Overijssel, Eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid, Mw. Ir. E. de Kruijk, Postbus 10078, 8000 GB ZWOLLE
3. Overijssels Dijkgraven Overleg, De heer L.F. Heitbrink, Kooikersweg 1, 7609 PZ ALMELO
4. DGW&T, directie Noord, de heer drs. M.H. Mudde, Postbus 40184, 8004 DD Zwolle
5. Ministerie van Economische Zaken, Regio Oost, De heer ing. M. Monkel, Postbus 324, 6800 AH ARNHEM
6. Rijksdienst voor de Monumentenzorg, De heer F.J. Jansen, Postbus 1001, 3700 BA ZEIST
7. Vitens Overijssel NV, De heer ing. Jan A. Vogd, Bedrijfsbureau, Postbus 10005, 8000 GA ZWOLLE
8. N.V. EDON, Wegtersweg 1, 7556 BP Hengelo
9. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 162, 7400 AD Deventer
10. NV Nederlandse Spoorwegen, Afd. Bedrijfs- en Productontwikkeling, Hoofdgebouw IV kamer 18.k.03, Postbus 2025, 3500 HA Utrecht
11. KPN Vaste Net, afd. UTN Straalverbindingen, Postbus 9107, 7300 HR Apeldoorn
12. TenneT b.v., t.a.v. de heer De Jong, Postbus 718, 6800 AS Arnhem
13. Regio Twente, t.a.v. Sector Bestuur en Ontwikkeling, Postbus 1400, 7500 BK Enschede
14. Stichting Natuur- en Milieuraad Hengelo e.o., Postbus 685, 7550 AR Hengelo

De volgende reacties zijn door de bovengenoemde instanties ingediend:

### Ad 1 VROM inspectie

Geeft aan dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen

### Ad 2 Provincie Overijssel

#### Milieuhygiënische aspecten

- de toelichting van het bestemmingsplan en de Milieuaspectenstudie (MAS) moeten beter op elkaar worden afgestemd.
- Milieuzoneringskaart moet beter op de voorschriften worden aangesloten

antwoord gemeente:

De MAS en de bijbehorende kaart en het bestemmingsplan zullen beter op elkaar worden afgestemd

- in paragraaf 1.6 van de MAS staat dat er 3 ontwikkelingslocaties in het plangebied zijn. In paragraaf 2.7 van de toelichting staan echter meer locaties genoemd. Helder inzicht wordt gevraagd met betrekking tot de ontwikkelingslocaties.
- bedrijven die niet zonder meer kunnen worden ingepast worden niet genoeg beschreven in de MAS.
- de zonering van bedrijvigheid dient in het gehele plan te worden aangepast aan de omliggende woningen (en andere hindergevoelige bestemmingen) en bestaande bedrijvigheid dient expliciet te worden bestemd
- het bestaande specifieke gebruik van bedrijven dient zodanig te worden begrensd dat toename van hinder kan worden voorkomen

antwoord gemeente:

- De opmerkingen van de provincie zullen wij in het ontwerp bestemmingsplan opnemen.

#### Wegverkeerslawaaï/spoorweglawaaï

- verzoekt wegprofielen in het plan op te nemen

antwoord gemeente:

- In plaats van wegprofielen op de plankaart aan te geven willen wij de tracés van wegen vastleggen aan de hand van het aangeven van wegassen. In de voorschriften wordt vervolgens vastgelegd dat bij reconstructie van wegen de wegassen in acht moeten worden genomen. Ingeval sprake is van verlegging van wegen dan kan de weg niet gehandhaafd blijven waardoor een planologische procedure noodzakelijk

is. Op dat moment dient de akoestische situatie opnieuw beoordeelt te worden. Op deze wijze achten wij de thans geldende akoestische situatie genoegzaam gewaarborgd.

- daar waar binnen de bestemmingen maatschappelijke doeleinden, horecadoeleinden en gemengde doeleinden verschuivingen zich kunnen voordoen waardoor geluidgevoelige functies rechtstreeks kunnen worden toegelaten dient voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld een hogere grenswaarde te worden verkregen
- voor het toestaan van nieuwe geluidgevoelige functies welke worden opgericht binnen de 50 dB(A) contour dienen voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan hogere grenswaarden te worden verkregen

antwoord gemeente:

- geluidgevoelige functies die bij het opstellen van dit bestemmingsplan bestaan worden ingepast. Voor het overige worden ze ofwel uitgesloten dan wel zal een hogere waarde procedure worden gevolgd
- in de wijzigingsbevoegdheid voor de Bergweg/Tapuitstraat en de Bornsestraat/ Achterhoekse Molenweg dient de voorwaarde te worden opgenomen dat voldaan dient te worden aan de bepalingen van de Wet Geluidhinder

antwoord gemeente:

- De Bergweg Tapuitstraat zal niet als een uitwerkingsverplichting worden opgenomen maar als een gedetailleerde bestemming. De voorschriften voor wat betreft de Bornsestraat/ Achterhoekse Molenweg zal conform de opmerking worden aangepast
- binnen de 57 dB(A) contour van spoorweglawaai dienen slechts bestaande functies bij recht te worden toegestaan. De zones dienen dan ook duidelijk op de plankaart te worden aangegeven. De milieuzoneringskaart is in de huidige lay out niet duidelijk genoeg

antwoord gemeente:

- de zone wordt opgenomen op de Milieuzoneringskaart. Er is een nieuwe lay out gemaakt van de kaart die meer duidelijk geeft dan de oude versie
- in paragraaf 3.1.1 van de MAS wordt gesproken over de 30 km zones in het plangebied. Er kan slechts sprake zijn van de uitzondering van art 74

lid 2 indien ook daadwerkelijk een maximum snelheid van 30 km/u geldt. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan dienen de betreffende besluiten dan ook te worden genomen

#### bodem

- in hoofdstuk 6 van de MAS wordt ingegaan op de bodemgesteldheid ter plaatse van de ontwikkelingslocaties. Deze informatie is te gering en dient dan ook te worden aangevuld. Daarnaast dienen saneringsbeschikkingen voor vaststelling van het bestemmingsplan te zijn afgegeven
- in de voorschriften met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid dient de voorwaarde te worden opgenomen dat wijziging slechts kan plaatsvinden nadat een nader onderzoek naar de kwaliteit van de bodem heeft plaatsgevonden

antwoord gemeente:

- de bodemparagraaf zal aangepast worden. Ook zullen de voorschriften conform de opmerking van de provincie worden aangepast.

#### archeologie

- het is noodzakelijk dat voor wat betreft de ontwikkelingslocaties inzicht wordt gegeven in de archeologische waarden die kunnen voorkomen

antwoord gemeente:

- In de toelichting zal nader aandacht worden besteed aan archeologische waarden in het plangebied.

### Externe veiligheid

- het plan dient zodanig te worden aangepast dat nieuwe gevoelige functies binnen de contour voor plaatsgebonden risico worden uitgesloten
- de beperking dient ook in de voorschriften tot uitdrukking te komen

antwoord gemeente:

- in het bestemmingsplan worden binnen de contour geen nieuwe functies toegelaten.
- ter plaatse van de gasleiding dient een passende bestemming te worden geformuleerd. Tevens dient de discrepantie tussen hoofdstuk 2.4.4. van de toelichting en blz 26 (paragraaf 5.1.3) van de MAS nader te worden verklaard

antwoord gemeente:

- de gasleiding wordt als dubbelbestemming op de plankaart aangegeven. Tevens zal een bijbehorend voorschrift voor de dubbelbestemming in het bestemmingsplan worden opgenomen. De discrepantie wordt opgeheven

### Watertoets

- Voor de ontwikkelingslocaties dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de plannen voor de waterhuishouding

antwoord gemeente:

- Er is uitgebreid overleg gevoerd met het Waterschap Regge en Dinkel omtrent de wijze waarop in de actualisatie bestemmingsplannen omgegaan dient te worden met de watertoets. Het Waterschap heeft aangegeven dat de wijze waarop dit in de voorgelegde bestemmingsplannen is gebeurd voldoende is.

### Voorschriften

- het begrip "bestaand" dient te worden gedefinieerd
- de lijnen van een bouwvlak dienen dikker te worden ingetekend om zo duidelijk te kunnen zien waar de bouwblokken zich bevinden
- beperkingen dienen te worden gesteld aan de omvang van de ondergrondse parkeervoorzieningen bij voorkeur in m<sup>2</sup> dan wel in maximaal aantal parkeerplaatsen

- het begrip "scheidingslijn" dient nader te worden gedefinieerd
- in art 3.6.1 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin wordt verwezen naar kadastrale nummers. Dit is uit het kader van rechtszekerheid onwenselijk. Verzocht wordt om hiervoor een aanduiding op de plankaart op te nemen.
- t.a.v. art 4 lid 4.1, lid 4.2.2 en lid 4.2.3. wordt opgemerkt dat de aanduiding "dienstwoning" niet op de plankaart voorkomt. Verzocht wordt om de dienstwoningen aan de hand van een aanduiding op de plankaart op te nemen
- in artikel 4 lid 4.1 sub b wordt gewezen op bestaande bedrijven die niet voorkomen in de bedrijvenlijst. Deze krijgen een zogenaamde specifieke bestemming. Daarbij wordt verwezen naar de naam van het bedrijf zonder dat de toegestane bedrijfsactiviteit wordt genoemd. Deze dient in de voorschriften te worden opgenomen
- de in artikel 4.5 opgenomen wijzigingsbevoegdheid is onvoldoende objectief begrensd. Deze dient in ieder geval afhankelijk te worden gesteld van de resultaten van het bodemonderzoek en de bepalingen van de Wet Geluidhinder
- de specifiek bestemde bedrijven dienen door middel van een aanduiding op de plankaart te worden opgenomen
- de in artikel 6.5 opgenomen wijzigingsbevoegdheid is onvoldoende objectief begrensd. Deze dient in ieder geval afhankelijk te worden gesteld van de resultaten van het bodemonderzoek en de bepalingen van de Wet Geluidhinder
- in art 7.1 worden gronden bestemd tot horecadoeleinden. Gezien de ruime interpretatiemogelijkheden ervan is het wenselijk dat er een begrenzing in de vorm van een maximum aantal vierkante meters en de soort van horeca activiteiten wordt vastgelegd
- in art 8 worden categorie 2 bedrijven bij recht toegestaan. Voorgesteld wordt om deze bij vrijstelling toe te staan (tot een afstand van 30 meter). Tevens dient bij de afweging "naar aard en omvang" te worden uitgebreid met de "milieuhinder"
- de niet in de bijlage 1 genoemde bedrijven dienen niet bij recht maar bij vrijstelling te worden mogelijk gemaakt
- ten aanzien van het toestaan van een horecavoorziening in de bestemming Gemengde doeleinden wordt verwezen naar de eerdere opmerking over art 7.1
- slechts woonhuizen die ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan aanwezig zijn mogen binnen de bestemming worden toegestaan
- binnen de bestemming sportdoeleinden mogen slechts die vormen van sport worden toegestaan die gelet op de afstand tot de bestaande woningen aanvaardbaar zijn
- de functie speelvoorzieningen moeten uit de bestemming

- verkeersdoeleinden en verkeersdoeleinden railverkeer worden verwijderd (artt 12 en 14)
- in art 15 seksinrichting moeten de horeca activiteiten nader worden begrensd in maximale oppervlakte en de soort horeca
  - de uitwerkingsregels mogen worden opgenomen indien voor vaststelling van het plan inzicht wordt gegeven in de bodemgesteldheid en wordt voldaan aan de bepalingen van de Wet Geluidhinder en de planeconomische haalbaarheid wordt aangetoond
  - art 18 wijzigingsbevoegdheid; deze dient afhankelijk te worden gesteld van de bodemkwaliteit en de bepalingen van de Wet Geluidhinder
  - de wijzigingsbevoegdheid dient afhankelijk te worden gesteld van de vereiste hinderafstanden tussen de geluidgevoelige en de geluidongevoelige functies en tevens van de hinderafstanden van deze geluidgevoelige functies op de omgeving
  - op de plankaart dient het verschil tussen bouwgrens en bestemmingsgrens beter tot uitdrukking te komen. Daarnaast wordt voorgesteld om de bebouwinggrens in het renvooi onder "Aanduidingen" op te nemen en nader te verklaren
  - de verwijzing van artikelnummers in de legenda en die van de voorschriften komen niet met elkaar overeen. Dit moet aangepast worden
  - de bestemming Detailhandel komt in het renvooi niet voor
  - de arcering binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden wordt in het renvooi niet verklaard
  - de maximale bebouwingshoogte binnen de bestemming Woondoeleinden ontbreekt in een deel van de bestemmingen op o.a. kaartblad 4 (ten zuiden van de spoorlijn Hengelo Zutphen)
  - de realiteitswaarde van de ontwikkelingslocaties moet in het hoofdstuk economische uitvoerbaarheid worden aangetoond. Daarbij moet rekening worden gehouden met de kosten van de bodemsaneringen

antwoord gemeente:

- de voorschriften zullen waar nodig worden aangepast conform de reactie van de provincie.

ad 3 Waterschap Regge en Dinkel

- in art 11.2.2. bestemming Water worden bouwwerken tot een hoogte van 10 meter mogelijk gemaakt. In de keur van het Waterschap is echter bepaald dat in een strook van 5 meter aan weerszijden van de waterloop geen bebouwing mag worden opgericht. Voorgesteld wordt om een algeheel bouwverbod voor waterlopen in de voorschriften op te nemen en eventuele bebouwing via een vrijstellingsbevoegdheid mogelijk te maken

- waarbij de waterbeheerder wordt gehoord
- de doeleindenomschrijving van de bestemmingen groenvoorzieningen, verkeersdoeleinden en verkeers- en verblijfsdoeleinden dient uitgebreid te worden met de mogelijkheid om "afvoer, tijdelijke bergingen infiltratie van hemelwater" te realiseren

antwoord gemeente:

- het bestemmingsplan zal conform de opmerkingen van het Waterschap worden aangepast

ad 4 Ministerie van Defensie

Geeft aan dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen

Ad 5 Ministerie van Economische Zaken

Geeft aan dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen

Ad 6 Rijksdienst voor de Monumentenzorg

- in hoofdstuk 3 Het Beleid dient een passage te worden opgenomen over de Nota Belvedere
- gewezen wordt op een onjuiste datering van de luchtbombardementen op blz 106 rechterkolom vijfde regel

antwoord gemeente:

- het bestemmingsplan zal conform de opmerkingen aanpassen

ad 7 Vitens

- verzoekt om de hoofdtransportleidingen in het bestemmingsplan op te nemen

antwoord gemeente:

- Wij hebben van Vitens een digitaal bestand gekregen waarop de hoofdtransportleidingen zijn aangegeven. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gekeken of deze geen conflict opleveren met deze leidingen. Omwille van de helderheid van de plankaart worden deze leidingen hier niet opgenomen.

ad 8 NV Edon

Van de Edon is geen reactie ontvangen

Ad 9 Gastransport Services

- In het plangebied ligt een 12" aardgastransportleiding. Deze dient op de plankaart aangegeven te worden. De voorschriften dient op dit aspect te worden aangepast

antwoord gemeente:

- de aardgasleiding zal als een dubbelbestemming op de plankaart worden weergegeven. Het voorschrift van de dubbelbestemming Leiding zal in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Ad 10 Nederlandse spoorwegen

- Verzoekt om de gronden die in eigendom zijn van NS Vastgoed te bestemmen tot gemengde doeleinden

antwoord gemeente:

- Bij het actualiseren van de bestemmingsplannen wordt primair de bestaande situatie vastgelegd. Indien NS van mening is dat bepaalde eigendommen een andere bestemming dienen te krijgen dan dienen zij dat concreet per perceel gemotiveerd aan te geven.

Ad 11 KPN

Geeft aan dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen

Ad 12 Tennet

Geeft aan dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen

Ad 13 Regio Twente

Van de Regio Twente zijn geen opmerkingen ontvangen

Ad 14 Stichting Natuur en Milieuraad

- verzoekt om in het bestemmingsplan een regel op te nemen waarin het verboden wordt om grond op te hogen bij bepaalde te behouden bomen
- het verdient de aanbeveling om geen nieuwe woon en schoollocaties te realiseren bij verkeersweg/ knooppunten

antwoord gemeente:

- We zullen de suggesties van inspreker meenemen bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan.

## VERSLAG VAN DE INLOOPAVONDEN OP 1, 5 EN 9 APRIL 2004

Om omwonenden en ander belanghebbenden te informeren over het voorontwerp bestemmingsplan zijn drie inloopavonden georganiseerd op 1 april 2004, 5 april 2004 en 9 april 2004. Bezoekers konden kennis van de plannen, vragen stellen en opmerkingen maken.

Diverse schriftelijke opmerkingen zijn ingediend. Hieronder wordt een verantwoording gegeven op welke manier met de opmerkingen is omgegaan.

### INLOOPAVOND DEELGEBIED 1

1. F. Telgenkamp, Wilbertstraat 2, 7556 WK, Hengelo
  - Zijn de huidige bomen en perken, die niet zichtbaar zijn op de gepresenteerde kaart, momenteel als individuele groenvoorziening in het huidige bestemmingsplan opgenomen.

Antwoord gemeente:

- Het is inderdaad zo dat individuele bomen niet afzonderlijk op de plankaart zijn opgenomen. In uitzonderlijke gevallen kan ervoor worden gekozen om een boom met een nadere aanduiding op de plankaart aan te wijzen. Het moet dan bijvoorbeeld gaan om een monumentale boom. In het onderhavige plangebied is hiervan geen sprake en is slechts de algemene bestemming Groenvoorzieningen ter plaatse van boomgroepen op de kaart opgenomen

2. G. Olthof, Mesdagstraat 34, 7556 VN, Hengelo

- Vraagt aandacht voor het "bedieningsweggetje" achter de percelen van de Mesdagstraat. Parkeerprobleem in de Mesdagstraat wordt steeds groter.

Antwoord gemeente

- Wij hebben reeds toegezegd om de mogelijkheden te onderzoeken om aan het verzoek tegemoet te komen en te bezien of het bestemmingsplanmatig mogelijk is om medewerking te verlenen aan het aanleggen van een bedieningsweg achter de panden aan de Mesdagstraat. Daarbij is echter wel de kanttekening geplaatst dat eventuele uitvoering van deze bedieningsweg pas kan plaatsvinden nadat het noodgebouw van de speeltuin afgebroken is. Daarom is met

verdere actie gewacht tot er zicht was op de datum van gereedkomen winkelcentrum en definitieve behuizing van de speeltuin / buurtcentrum. Dit heeft echter meer tijd in beslag genomen dan wij hadden verwacht.

Ondertussen zijn wij gestart met besprekingen met diverse grondeigenaren die aan deze ontsluiting mee dienen te werken. Zodra deze besprekingen afgerond zijn, bestaat er inzicht of de door u gewenste bedieningsweg haalbaar is. Indien deze besprekingen met goed gevolg worden afgerond zal een begroting worden gemaakt van de te maken investeringen. Tegen die tijd zullen wij u nader informeren over het vervolgtraject.

Voor de volledigheid merken wij nog op dat zowel het geldende bestemmingsplan "Hengelose Es Noord, deelplan wijkcentrum en speeltuin" als het voorontwerp bestemmingsplan "Vooroorlogse wijken" de mogelijkheid van de aanleg van dit bedieningsweggetje mogelijk maakt.

3. C. Leushuis-Pieper, Walnootstraat 33, 7556 DL, Hengelo

- Vraagt aandacht voor Pleintje aan de Walnootstraat i.v.m. hangjongeren. Met name door de late discogangers dit in verband met de nachtrust.

Antwoord gemeente:

- Wij zullen uw opmerking doorsturen naar de bestuursdienst met het verzoek aan uw opmerking gehoor te geven opdat de overlast welke u zegt te ondervinden zoveel mogelijk wordt voorkomen.

4. Memelink, Mesdagstraat 14, 7556 VN, Hengelo

- Vraagt recht van overpad vanaf Sloetsweg achter speeltuin langs tot aan muur van de garages: is nl achterkant van Mesdagstraat 14

Antwoord gemeente:

- Dit verzoek valt buiten het kader van het bestemmingsplan. Wij zullen uw verzoek bij de daartoe verantwoordelijke afdeling Grondbedrijf neerleggen. U zult schriftelijk door ons op de hoogte worden gebracht van ons antwoord.



5. E. van Maanen, Schefferlaan 78, 7556 CV, Hengelo

- Er is ooit sprake geweest om aan de Schefferlaan lage lantaarns te plaatsen. De hoge lantaarns verdwijnen nu in de eiken waardoor het 's avonds en 's nachts donker en dus onveilig wordt.

Antwoord gemeente:

- Wij zullen uw vraag neerleggen bij de sector Wijkbeheer van de gemeente. U zult schriftelijk op de hoogte worden gebracht van ons antwoord op uw vraag

6. M.J. Sanders – Ten Doeschot, Dennenbosweg 78, 7556 EJ, Hengelo

- Parkeerhavens voor woningen, links en rechts van nr. 78, zijn slechts de halve breedte van de auto's. Waarom is dit? Aan de overkant zijn de parkeerhavens wel de volle breedte van de auto's, terwijl het trottoir hier smaller is. Kunnen de parkeerhavens aan de even zijde verbreed worden.

Antwoord gemeente:

- Op zich is er geen technische noodzaak om deze parkeerhavens op die wijze vorm te geven. Veelal tracht men op deze wijze het te gebruiken wegprofiel zodanig te verkleinen dat dit een verkeersremmende werking heeft. Op korte termijn zal er geen wijziging aan het wegprofiel worden aangebracht. De vorm van de parkeerhavens zullen daarom niet worden veranderd

7. Heerbaart, Achterhoekse Molenweg 286, 75556 GT, Hengelo

- Van Alsté – Woningbouwproject ?
- Iemenschoe – tijdelijke vrijstelling art. 17 ?

Antwoord gemeente:

- Van Alste heeft een aanvraag ingediend voor het bouwen van een aantal woningen op de locatie hoek Achterhoekse Molenweg/ Bornsestraat. Op dit moment worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd waaraan het bouwplan dient te voldoen. In ieder geval is een planologische procedure vereist om de voorgenomen bouw mogelijk te maken. In dat geval zullen belanghebbenden via een publicatie in het Hengelo's weekblad op de hoogte worden gesteld.

- Het noodgebouw van 't Iemenschoe is destijds met toepassing van een tijdelijke vrijstellingsprocedure geplaatst voor de duur van 5 jaren. Na deze periode had het gebouw verwijderd moeten worden. Deze 5 jaren zijn op 9 juni 2004 verstreken. Op dit moment dient e.e.a. vast gelegd te worden in een bestemmingsplan. We zullen dit in het kader van het bestemmingsplan Vooroorlogse wijken meenemen.

8. A.F. Timmerman, Populierenweg 15, 7556 HA, Hengelo

- Betreft perceel Populierenweg 64. Volgens Voorontwerp Bestemmingsplan tekening BP03001 bladnr. 3/5 zou niet op de rooilijn aan de kant van de Populierenweg mogen worden gebouwd. Volgens uitspraak van Gedeputeerde Staten is dit wel toegestaan.

Antwoord gemeente:

- Bij het opstellen van het bestemmingsplan Vooroorlogse wijken hebben wij de geldende bestemming overgenomen. De rooilijn ligt dan ook op exact dezelfde plaats als in het thans geldende plan.

## INLOOPAVOND DEELGEBIED II

1. D. Peddemors- Berenpas, Bandoengstraat 8, 7556 TE, Hengelo
  - Wil weten waar de glasbak komt die op de hoek Balistraat/Florisstraat stond. Of komt er geen nieuwe glasbak.

### Antwoord gemeente:

- Het plaatsen van glasbakken is een aangelegenheid dat valt buiten de werkingssfeer van een bestemmingsplan. Wij zullen uw vraag met verzoek tot beantwoording neerleggen bij de betreffende afdeling van sector Wijkbeheer van de gemeente.
2. H.B. Uitslag , Wessex 53, 7551 KB, Hengelo
    - Ter hoogte van Wessex 51 t/m 59 is het onduidelijk hoe op het grijze, rond weglappende weggedeelte geparkeerd moet worden. Kan dit worden aangegeven met markeringen hoe te parkeren?

### Antwoord gemeente:

- Wij zullen deze vraag ter beantwoording voorleggen aan de afdeling Stedebouw en Verkeer van de gemeente.
3. T.E.H. Oosterwold, Canadian Grandier 108, 7551 KG, Hengelo
    - Perceel met kadastraal nummer 10973: gebouw loopt door tot boven de vijver.

### Antwoord gemeente:

- De opmerking van inspreker is terecht. Het gebouw is voor een klein deel boven het water in de vijver gelegen. De grens van de bestemming Water zal worden opgeschoven tot aan de bestemming Woondoeleinden
4. N. Klont, Wessex 81, 7551 KC Hengelo
    - Zal een art 49 WRO procedure starten als het kunstwerk op het eiland met de verlichting gebruikt gaat worden

### Antwoord gemeente:

- Het staat een ieder die van mening is dat door dit bestemmingsplan

planschade ontstaat vrij de raad om vergoeding van planschade te verzoeken. Voor vragen omtrent het indienen van een planschadeverzoek en de bijbehorende procedure kan contact worden opgenomen met dhr. J. Nijhof van de afdeling Grondbedrijf van de gemeente. Zijn telefoonnummer is 074-2459714.

5. J.B. Vermeulen-Scholten, Sumatrastraat 14, 7556 SX Hengelo

- Celebestraat-Javastraat graag paaltjes weg en vervelende honden; de kinderen zijn er bang voor.
- Parkeerproblemen van stappers en winkelend publiek, zij parkeren op inrit, kan daardoor zelf niet achter het huis komen.
- Flat Mitchenplein, altijd geparkeerd in de bocht
- Veilig naar school, hoe?
- 30 km zone helpt niet
- veel sluipverkeer

### Antwoord gemeente:

- Vragen met betrekking tot verkeersaspecten vallen buiten de werkingssfeer van het onderhavige bestemmingsplan. Ter beantwoording van de gestelde vragen zullen wij de reacties neerleggen bij de afdeling Stedebouw en Verkeer van de gemeente.
6. Mw. Botting, Arubastraat 68-70-98-100-72, 7556 TR, Hengelo mede namens de bureaus
  - Willen graag informatie over verkeersveranderingen in de wijk en wanneer er verandering komt over speel en groen.
  - Wat gebeurt er met het Mitchamplein?

### Antwoord gemeente:

- Vragen met betrekking tot verkeersaspecten vallen buiten de werkingssfeer van het onderhavige bestemmingsplan. Ter beantwoording van de gestelde vragen zullen wij de reacties neerleggen bij de afdeling Stedebouw en Verkeer van de gemeente.
- Met betrekking tot het Mitchamplein kan worden opgemerkt dat dit plein deel uitmaakt van het plan M-kwadraat. Dit plan behelst de herontwikkeling van de Marskant globaal gezien vanaf WED Walhof, voormalig politiebureau en brandweerkazerne tot en met het Mitchamplein. Op dit moment bevindt de planvorming zich in het stadium van het formuleren van de ruimtelijke uitgangspunten. Er zijn reeds diverse inloopavonden georganiseerd waarbij omwonenden en

ander belangstellenden van de plannen hebben kennis kunnen nemen. Voorzover u nog niet in de gelegenheid bent geweest om deze avonden te bezoeken kunt u contact opnemen met dhr. G.J. Eefting, gemeentelijk projectleider van het plan M-Kwadraat. Zijn telefoonnummer is 074-2459193.

7. A.M. Pleiter, Timorstraat 19, 7556 SZ, Hengelo

- Zou graag de parkeeroverlast van niet-aanwonenden verbieden, door bijvoorbeeld een Blauwe zone in te stellen. Dus alleen parkeren voor bewoners van de Timorstraat.

Antwoord gemeente:

- Vragen met betrekking tot verkeersaspecten vallen buiten de werkingssfeer van het onderhavige bestemmingsplan. Ter beantwoording van de gestelde vragen zullen wij de reacties neerleggen bij de afdeling Stedebouw en Verkeer van de gemeente.

8. J.H.B. Theunissen, Bankastraat 31, 7556 AN Hengelo

- Mist een straatnamenbord voor de "Sherwood Rangers"
- Kan ergens in het Weidedorp een informatie/ stadsplattegrond worden aangebracht.

Antwoord gemeente:

- Vragen met betrekking tot verkeersaspecten vallen buiten de werkingssfeer van het onderhavige bestemmingsplan. Ter beantwoording van de gestelde vragen zullen wij de reacties neerleggen bij de afdeling Stedebouw en Verkeer van de gemeente. De vraag over de stadsplattegrond leggen wij ter afdoening neer bij de sector Wijkbeheer van de gemeente.

9. A. Blaauwijkl, Javastraat 30, 7556 SG, Hengelo

- De parkeersituatie (ruimte) is in de Javastraat de laatste paar jaar ondraaglijk aan het worden. Mensen die in de stad moeten zijn en die aan de Deldenerstraat wonen gebruiken de Javastraat als langdurige parkeerplaats. Vooral de ca de eerste 12 huizen aan de Deldenerstraat zijn het ergste, vaak hebben ze 2 of 3 auto's waarvan er geen een in een garage wordt gezet. Dus als er b.v. 10 auto's van niet Javabewoners de auto daar hebben staan is dat +/- 10X7 m (incl. in-uitdraai) is dan 70m. Met andere woorden de halve straat is bezet door auto's die daar in

principe niet thuishoren.

- Heeft zelf een oprit met genoeg ruimte naast de woning maar de auto's staan vaak zo gestald dat ze op de oprit staan dus zet ik niet de auto achter de poort, want de kans is groot dat ik er niet uit kan (maar ook dus er niet in)

Spreekt ook namens enkele burens.

Voorstel:

De eerste aantal huizen van de Deldenerstraat hebben géén ruimte op eigen terrein. Bestem voor die mensen een rij parkeerplaatsen op de Michamplein, simpel op kentekenplaat, dit scheelt al een aantal plaatsen (Ruimte) in de Javastraat.

Zou zéér gaarne een voorstel onzerzijds horen om tot een mooi geheel te komen.

Antwoord gemeente:

- Vragen met betrekking tot verkeersaspecten vallen buiten de werkingssfeer van het onderhavige bestemmingsplan. Ter beantwoording van de gestelde vragen zullen wij de reacties neerleggen bij de afdeling Stedebouw en Verkeer van de gemeente.

10. H.C. Teunissen-Redeman, Bankastraat 31, 7556 AN, Hengelo

- Binnen het gedeelte Weidedorp is te weinig ruimte voor "gemengde doelen". Hierdoor is er geen mogelijkheid om in de toekomst een winkel te beginnen. Vroeger waren er winkels op de hoek van de Celebestraat en Timorstraat/Sumatrasstraat. Dit is nu woonbestemming. Alleen aan de Bandoengstraat is een mogelijkheid voor bedrijven/winkels. Is het mogelijk om de oude winkelpanden een dubbele bestemming te geven, zodat er eventueel later nog een buurtwinkel of galerie mogelijk is?

Antwoord gemeente:

- Op zich kan een pandeigenaar verzoeken om de bestemming Gemengde doeleinden op zijn of haar pand te leggen. Uitgangspunt van het opstellen van dit bestemmingsplan is echter het vastleggen van het huidige gebruik. Als dat wonen is dan wordt primair de bestemming Woondoeleinden op het pand gelegd. Weliswaar geeft u terecht aan dat bedrijven of winkels voor de nodige levendigheid zorgen in wijken als het Weidedorp. Vooralsnog beperken wij ons tot het vastleggen van het huidige gebruik waarbij eventuele eigenaren gebruikers het initiatief kunnen nemen om de bestemming van een pand te wijzigen.

11. G.J. Reerink, Javastraat 26, 7556 SG, Hengelo

- Doorgang Javastraat / Sumatrastraat niet opgenomen in tekening. Het is een belangrijke ontsluiting i.v.m. calamiteiten en vormt tevens een buurtverbindingspad, voor sociaal / economisch contact.

Antwoord gemeente:

- Het pad mag ook aangelegd worden binnen de bestemming Woondoeleinden. Gezien het particuliere bezit van de gronden kunnen en willen wij niet een "openbare bestemming" Verkeer en Verblijf op de plankaart opnemen. De plankaart zal gehandhaafd blijven met die opmerking dat het pad gewoon gehandhaafd kan blijven.

12. M.Schrooten, Tuindorpstraat 19, 7551 AW, Hengelo

- Verbaast zich over de bestemming Gemengde doeleinden voor het voormalige pand van Hobbelink aan de Tuindorpstraat.
- max. goothoogte 10, max. Bouwhoogte 13 van hoek Deldenerstraat-Tuindorpstraat; In de gehele omgeving geldt: max. goothoogte 7 max. bouwhoogte 11. Maakt bezwaar tegen bouwmassa tegenover zijn woning zoals opgenomen in de gepresenteerde plannen. -10 / -13 en brengt als wens in -7 / -11

Antwoord gemeente:

- De bestemming zal in het ontwerp bestemmingsplan worden gewijzigd in Woondoeleinden.
- De geplande bebouwing aan het begin van de Tuindorpstraat maakt onderdeel uit van een complex dat is gelegen aan de Deldenerstraat. Aan het begin van de Tuindorpstraat verruimt het straatprofiel. Aan de overzijde van het perceel bepaalt de parkachtige kavel met de villa en enkele forse tweekappers het karakter van deze toegangsstraat van de Dichtersbuurt. De geplande nieuwbouw aan het begin van de Tuindorpstraat moet het karakter van dit deel van de Tuindorpstraat versterken.

De ruimtelijkheid ter plaatse van de geplande nieuwbouw (straatprofiel tussen de gevels 21 meter), vraagt een wat forser volume verder op in de straat, waar het straat profiel versmalt tot 12 meter tussen de gevels. Aan het begin van de straat een maximale bouwhoogte 13 meter (3 bouwlagen met opbouw of kap) in plaats van 11 meter (2 lagen met kap) verder op in de straat

### INLOOPAVOND DEELGEBIED III

1. S. Heringa Jr., Anninksweg 111, 7552 DX, Hengelo

- Wil graag de bouwgrens vlak langs de garage (het oude gebouw met klimop) meer naar rechts i.v.m. zijn plan om daar een +/- 5 meter breed en 10 meter lange ruimte "serre" aan te bouwen.
- Vraagt naar de stand van zaken met betrekking tot de geluidsoverlast van de spoorlijn Hengelo - Oldenzaal mede gelet op de geplande nieuwbouw langs deze lijn.
- Verzoekt om strengere regels met betrekking tot brondbemaling

Antwoord gemeente:

- gelet op de huidige bestaande situatie is het gerechtvaardigd om het maximale bebouwingspercentage te verhogen tot 20%. Dit betekent een behoorlijke verruiming van de bebouwingsmogelijkheden in vergelijking met het bestaande bestemmingsplan. Verschuiving van de bouwgrens is niet gewenst in verband met het handhaven van de ruimte tussen de woning van de inspreker en de bijgebouwen van de burens.
- Op dit moment is nog niets bekend over de nieuwe prognoses voor de eerstkomende jaren.
- Op zich zijn de regels met betrekking tot brondbemaling streng. Het is zelfs zo dat de provincie als beleidsuitgangspunt hanteert dat geen vergunning meer wordt verleend voor permanente brondbemaling in bijvoorbeeld parkeergarages.

2. B.J. Teusink, Rossinistraat 2, 7557 SP, Hengelo

- Rossinistraat bestaat uit 2 gedeeltes: Oude Postweg/Sweelinkstraat en Sweelinkstraat/Mozartlaan. Verzoekt om duidelijke straatnaamgeving van de Rossinistraat om verwarring met name bij de postverzorging te voorkomen..

Antwoord gemeente:

- Wij zullen het verzoek neerleggen bij de sector Wijkbeheer met de vraag te zoeken naar een eventuele oplossing voor het geschetste probleem.

3. Smit, Rossinistraat 14, 7557 SP, Hengelo

- Inspreker wil graag verwijsborden van de Rossinistraat. Mensen die de Rossinistraat via de flat-kant inrijden kunnen de Rossinistraat 2 t/m 14 niet vinden omdat deze straat is afgesloten. Graag verwijsborden in dit

deel van de straat, verwijzend naar nr. 2 t/m 14 en omgekeerd

Antwoord gemeente:

- Wij zullen het verzoek neerleggen bij de sector Wijkbeheer met de vraag te zoeken naar een eventuele oplossing voor het geschetste probleem.
- 4. Fam Eulderink, Oldenzaalsestraat 294, 7557 GD, Hengelo en Fam Von Piekartz, Oldenzaalsestraat 300, 7557 GD, Hengelo
  - Kerkgebouw Venster: geen maatschappelijke doeleinden, deze beperken m.b.t. de aard van het huidige gebruik, d.w.z. levensbeschouwelijke doeleinden. Dit ter voorkoming dat er alsnog een wijkgebouw of andere voorziening inkomt.
  - Parkeerplaatsen achter venster zijn vermeend illegaal, dit houdt ook de A.P.V. tegen voor het verkeer op het fietspad
  - Vogelkwartier: het gebouw bruin inkleuren. Het speelterrein groen inkleuren
  - Tekst schrappen van het begrip sociaal en/of cultureel o.i. hierdoor te weinig houvast voor handhaving (art. 5.1) blz 75
  - Tevens moeite met "ondergeschikt maken aan". Dit heft het voorgaande weer op.
  - Graag aandacht art. 5.3, duidelijk in acht nemen van verkeersveiligheid
  - M.b.t. blz. 56, waarin de striktere formulering voor "het Vogelkwartier" inconsistent is t.o.v. blz. 74
  - Vervelend blijft dat de illegale activiteiten van het oude bestemmingsplan nu alsnog gelegaliseerd worden zonder dat bekendmaking aan de rest van de wijk geweest is. Denk aan blad "buurt aan zet", waarom dit vandaag 5 april '04, niet genuanceerd is weergegeven.

Antwoord gemeente

- Het actualiseren van het bestemmingsplan Vooroorlogse wijken heeft primair ten doel de huidige situatie vast te leggen. Voor wat betreft het venster zal dan ook de geldende bestemming Maatschappelijke doeleinden onverkort worden overgenomen.
- Het geldende bestemmingsplan Klein Driene de Noork verzet zich niet tegen het aanleggen van parkeerplaatsen achter het gebouw van 't Venster.
- We hebben erover gedacht om de optie zoals genoemd over te nemen. Wij zijn echter van mening dat voor een consistent kaartbeeld het niet wenselijk is een dergelijke scheiding op de kaart visueel weer te geven waarbij voorbij wordt gegaan aan de hoofdfunctie van het gebied. Het terrein is bedoeld voor maatschappelijke functies. Ten behoeve

van de insprekers is het aantal functies dat normaliter binnen de gegeven bestemming beperkt. Daarnaast is de bebouwing afgebakend door het opnemen van rooilijnen. Wij zullen derhalve de bestemming Maatschappelijke doeleinden voor het speeltuinterrein handhaven.

- Het is evident dat in het Vogelkwartier het wijkcentrum wordt ondergebracht. Daarover bestaat ook geen discussie. Het overnemen van de suggestie van inspreker is vanuit die optiek niet mogelijk.
- De ondergeschiktheid van de in het betreffende artikel genoemde activiteiten is goed handhaafbaar. Gelet op de noodzakelijkheid van deze functies is het niet mogelijk om deze uit de voorschriften te schrappen.
- Opmerking spreekt voor zich.
- De paragraaf zal aangepast worden.
- Diverse bijeenkomsten en inloopavonden zijn nu georganiseerd om de wijzigingen ten aanzien van het Vogelkwartier aan de omwonenden kenbaar te maken. Er is vele malen overlegd ook met insprekers. Het spreekt voor zich dat wij deze opmerking voor kennisgeving aannemen.

5. J.B. Roelvink. Sloetsweg 61, 7557 HT Hengelo

- Kunnen zich vinden in de wijze waarop de bestemming is verwoord voor het perceel Sloetsweg 65 (kadastraal: sectie R nr. 1718) voorzover kantoren ook worden uitgesloten.

Antwoord gemeente:

- Ook het gebruik ten behoeve van kantoren zal voor het genoemde perceel worden uitgesloten.

## AMBTHALVE AANPASSINGEN

Het voorontwerp bestemmingsplannen is op een aantal onderdelen ambtshalve gewijzigd:

26. Castorweg 192; de bestemming Verkeer en verblijf naast de woningen is gewijzigd in Groenvoorzieningen G
27. Tulpstraat 31; bouwblok is doorgetrokken
28. Troelstrastraat 68/66; de bestemming Maatschappelijke doeleinden is gewijzigd in Gemengde doeleinden
29. Bataviastraat 18; aan het deel nummer 18 is de bestemming Woondoeleinden toegevoegd e.e.a. conform het geldende bestemmingsplan.
30. Wielewaalstraat; bouwplan Ensink; Het bouwvoornemen is positief ontvangen door de gemeente. Dat betekent dat op termijn gestart kan worden met de verdere uitwerking van het plan. Vooralsnog is in de bestemming Bedrijfsdoeleinden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze bestemming te wijzigen in woondoeleinden. Indien tot realisatie van het plan wordt overgegaan dan kan van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik worden gemaakt.
31. J. Haydenlaan 27/29; toegevoegd is de aanduiding Garageboxen en de de bestemming Verkeer en verblijf
32. Plan Olde Nordkamp Oldenzaalsestraat; plankaart is aangepast aan het bouwplan
33. Carint locatie Resedastraat; de bestemming Maatschappelijke doeleinden is gewijzigd in Woondoeleinden
34. Tuindorpstraat 120; de bestemming Bedrijven is gewijzigd in Gemengde doeleinden
35. Sloetsweg 380; de bestemming Woondoeleinden is gewijzigd in Gemengde doeleinden
36. Sloetsweg 368/370; bestemming Woondoeleinden is opgenomen ter plaatse van de 2 nieuwe 2/1 kap woningen. Het overige deel blijft Bedrijfsdoeleinden
37. Heemafterrein Dolte; plankaart is aangepast zodanig dat de maximale hoogte van 12 meter deels wordt gewijzigd in 15 meter.
- 38a. bedrijven in woonwijken Wilgenweg en Lindeweg. Het voorschrift behorende bij de bestemming Bedrijfsdoeleinden wordt zodanig aangepast dat op de bedoelde terreinen uitsluitend opslag is toegestaan door het toevoegen van een aanduiding "op" (uitsluitend opslag toegestaan). Tevens worden delen van de bestemming Bedrijfsdoeleinden gewijzigd in de bestemming Verkeer en verblijf met een aanduiding "garageboxen toegestaan" teneinde de bestaande garageboxen in te passen.
- 38b. bedrijven in woonwijken Wilgenweg en Lindeweg. Het voorschrift behorende bij de bestemming Bedrijfsdoeleinden wordt zodanig aangepast dat op de bedoelde terreinen uitsluitend opslag is toegestaan door het toevoegen van een aanduiding "op" (uitsluitend opslag toegestaan). Tevens worden delen van de bestemming Bedrijfsdoeleinden gewijzigd in de bestemming Verkeer en verblijf met een aanduiding "garageboxen toegestaan" teneinde de bestaande garageboxen in te passen.
41. Sloetsweg 178 (nr 2321); de bestemming Groenvoorzieningen is gewijzigd in Gemengde doeleinden. Voor het naastgelegen perceel is het bebouwingspercentage verhoogd naar 75 %.
42. Beukweg 88; bestemming Woondoeleinden is gewijzigd in Gemengde doeleinden.
43. Veenweg 2; bestemming Verkeer en verblijf is gewijzigd in Woondoeleinden onder gelijktijdige aanpassing van de rooilijnen
45. Leusveenweg 45; bestemming Bedrijfsdoeleinden is gewijzigd in Gemengde doeleinden
46. Deurningerstraat 13; bestemming Woondoeleinden is gewijzigd in Bedrijfsdoeleinden met een aanduiding bedrijfswoning toegestaan e.e.a. conform het geldende bestemmingsplan
47. Busscher/ Deurningerstraat; perceel is uit het plangebied verwijderd
49. Dennenbosweg 91; is een twee onder een kap gebouwd. Plankaart is gewijzigd
50. Anninksweg 127. Voor het hele blok wordt een bouwvlak C gemaakt waardoor de bouwdiepte gerekend vanaf de rooilijn onbegrensd is. De bebouwing wordt begrensd door het opnemen van een maximale bebouwingspercentage.
51. Aanpassen bebouwingsgrenzen Vogelkwartier aan het bouwplan van Fons Nijland.
52. De Deurningerstraat is een 50 km weg. In het ontwerp plan is de bestemming Verkeer en verblijf gewijzigd in Verkeersdoeleinden.
53. De bestemming Bedrijfsdoeleinden op het perceel aan de Boerhavelaan/ Rozenstaat is gewijzigd in de bestemming Maatschappelijke doeleinden.

## **BIJLAGE V: MILIEUASPECTENSTUDIE**