

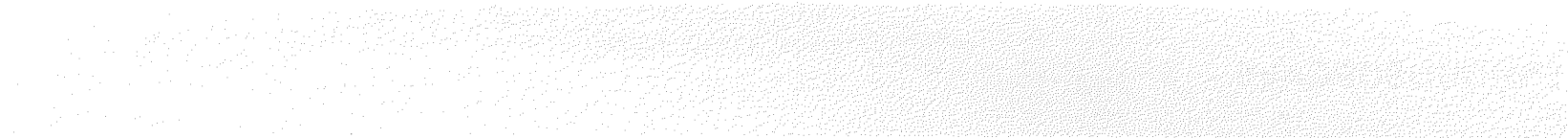
*Bestemmingsplan Buitengebied
voormalige gemeente Weerselo (Hogeveldsweg)*



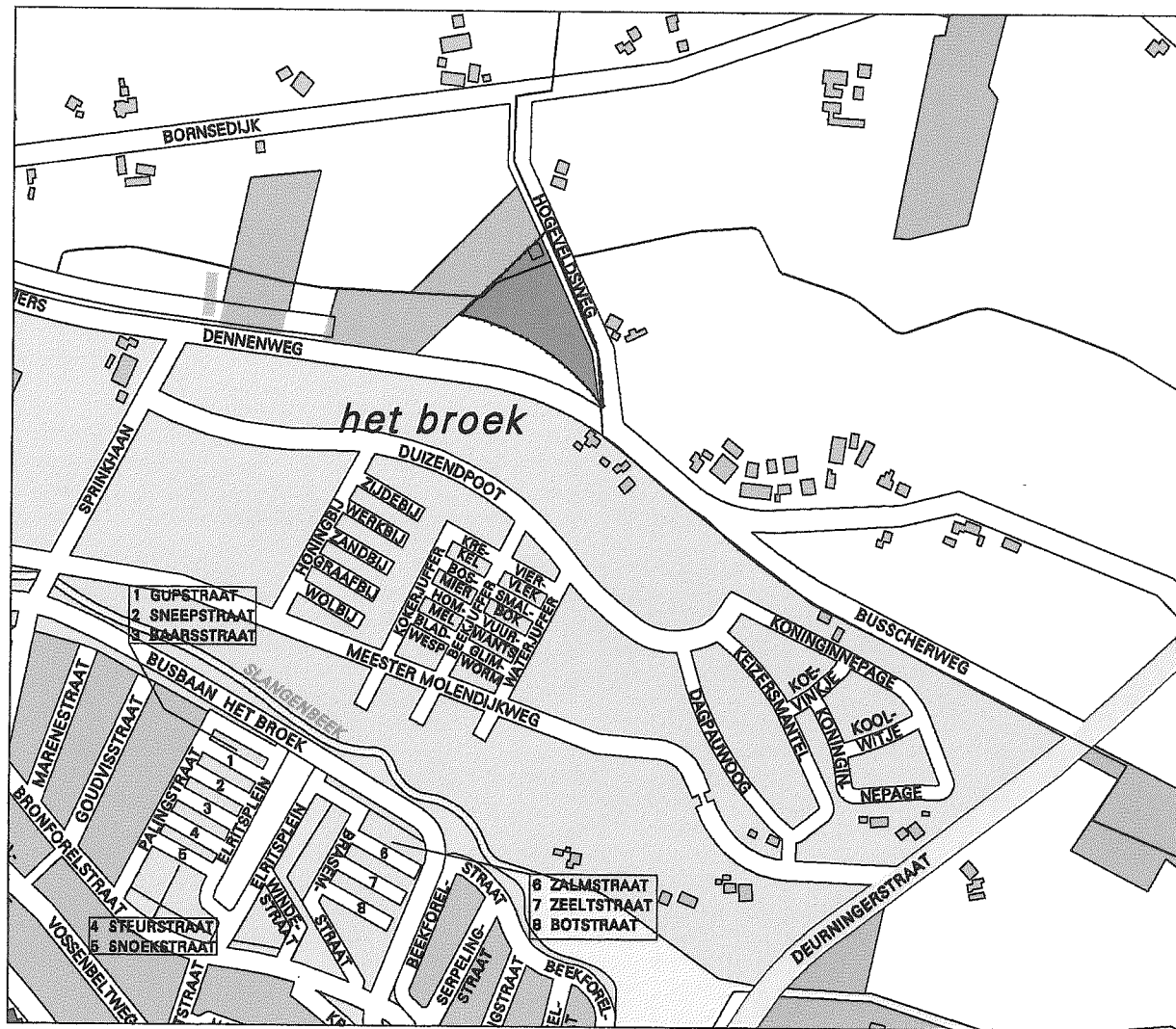
Gemeente Hengelo, Oktober 2006

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING	5	
1	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan	7
1.2	Begrenzing van het plangebied	7
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4	Kadastrale situatie	7
1.5	Bestaande situatie	7
2	BESCHRIJVING EN ANALYSE	9
2.1	Ruimtelijke karakteristiek	9
2.1.1	Relatie	9
2.1.2	Water- en groenstructuur	9
2.1.3	Infrastructuur	9
2.1.4	Monumenten & archeologie	9
2.2	Randvoorwaarden	9
2.2.1	Milieutechnische randvoorwaarden	9
2.3	Flora en Fauna	10
3	HET PLAN	11
3.1	Uitgangspunten	11
3.1.1	Wonen	11
3.1.2	Waterhuishoudkundige uitgangspunten	11
3.2	Stedenbouwkundig plan	11
3.3	Inspraak en vooroverleg	11
VOORSCHRIFTEN	13	
ARTIKEL 1	BEGRIPSBEPALINGEN	15
ARTIKEL 2	WIJZE VAN METEN	17
ARTIKEL 3	WOONDOELEINDEN	19
ARTIKEL 4	ANTI-DUBBELTEL BEPALING	21
ARTIKEL 5	UITSLUITING AANVULLENDE WERKING BOUWVERORDENING	23
ARTIKEL 6	ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID	25
ARTIKEL 7	OVERGANGSBEPALINGEN	27
ARTIKEL 8	SLOTBEPALING	29



TOELICHTING



Ligging plangebied

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING TOT EEN NIEUW BESTEMMINGSPLAN

In het kader van de realisering van het bestemmingsplan Broek-Oost waarin ook een deel van de Beneluxlaan tot aan de Deurningerstraat is opgenomen, is het noodzakelijk dat hiervoor grond en opstallen van het agrarisch bedrijf van de familie Haamberg (Deurningerstraat 68) zijn aangekocht. Met het oog op de milieucirkels van dat agrarisch bedrijf kon een groot deel van het plan (Broek-Oost) niet worden gerealiseerd. Een van de voorwaarden om medewerking te verlenen aan de verkoop van het agrarisch bedrijf met opstallen, waaronder een bedrijfswoning, is de bouw van een vervangende woning. Deze planherziening maakt de bouw van de vervangende woning mogelijk.

1.2 BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het plan wordt globaal begrensd door de Hogevelsdweg en door de Reimersdennenweg.

1.3 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

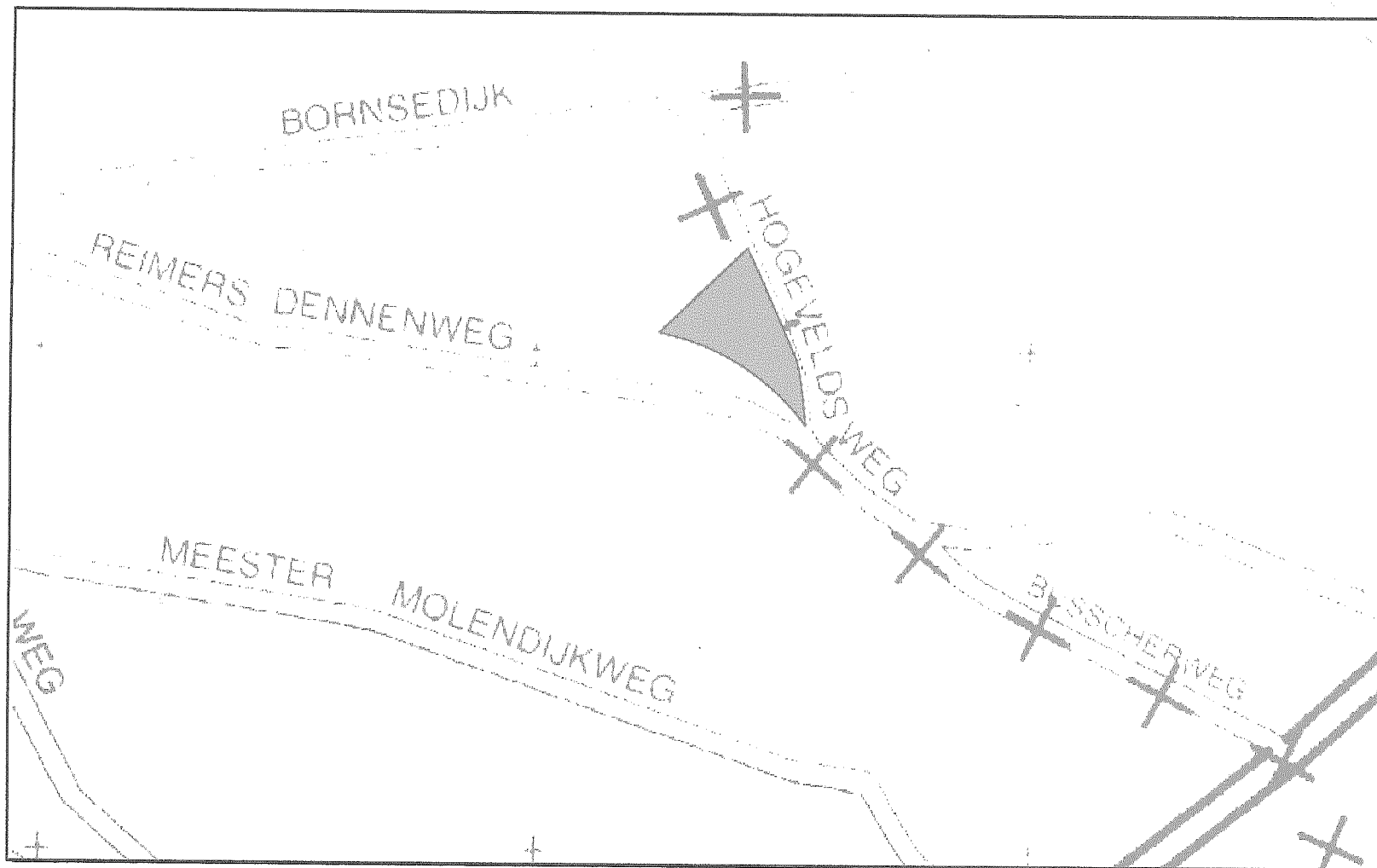
Voor de gronden die binnen dit plan zijn gelegen vigeert het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Weerselo op 22-08-1989. Dit plan is goedgekeurd door GS op 17-04-1990.

1.4 KADASTRALE SITUATIE

De te ontwikkelen gronden in het plangebied zijn particulier eigendom.

1.5 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is agrarisch van karakter. Het bestaat uit grasland.



2 BESCHRIJVING EN ANALYSE

2.1 RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

2.1.1 Relatie

De oude gemeentegrens tussen Hengelo en de voormalige gemeente Weerselo vormt de plangrens aan de westkant. De nieuwe gemeentegrens vormt de plangrens aan de oostkant. Het plangebied is door een grenswijziging toegevoegd aan de gemeente Hengelo. Het plangebied maakt ruimtelijk onderdeel uit van het te ontwikkelen gebied Dalmeden.

2.1.2 Water- en groenstructuur

De Rouwenerbeek loopt op de rand van het plangebied. Deze beek wordt in de toekomst opnieuw vormgegeven en krijgt een meer natuurlijke bedding.

2.1.3 Infrastructuur

De omringende infrastructuur bestaat uit een landbouwweg, de Hogevelsweg aan de oostkant en het toekomstige tracee van de doorgetrokken Beneluxlaan aan de zuidkant.

2.1.4 Monumenten & archeologie

Een recente inventarisatie van alle historische en archeologische monumenten in Hengelo geeft aan dat er binnen het plangebied geen monumenten aanwezig zijn.



2.2 RANDVOORWAARDEN

2.2.1 Milieutechnische randvoorwaarden

Milieuozonerings

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. De toelaatbare afstand tussen bedrijven en milieugevoelige functies is daarbij afhankelijk van de hindercategorie waarbinnen deze bedrijven vallen.

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het instrument milieuozonerings gehanteerd. De afstand tussen bedrijven en milieugevoelige functies is dan ook afhankelijk van de hindercategorie waarbinnen deze bedrijven vallen. Via het ruimtelijk beleid kunnen voorwaarden worden gesteld om voldoende afstand te houden. Door middel van de milieuvergunning en de daarbij behorende vergunningsvoorschriften wordt de gewenste milieukwaliteit gerealiseerd. De basiszoneringslijst (Bedrijven en Milieuozonerings, VNG, 2002) relateert milieuhindersoorten aan een minimale afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen.

Op het grondgebied van Dinkelland bevindt zich, aan de Hogevelsweg 12, een agrarisch bedrijf. Dit bedrijf dat onder het besluit melkveehouderijen milieubeheer valt heeft een stankcirkel van 50 meter.

wegverkeerslawaai

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Langs het plangebied is het tracee van de Oost-Westtangent geprojecteerd. De geluidszone langs deze weg is mede bepalend voor de invulling van het gebied. De snelheid op de Oost-Westtangent zal maximaal 50 km/uur bedragen. Bovendien zal de weg worden verhard met geluidsarm asfalt. Het zal gaan om een geluidsarme verharding die ten opzichte van de gebruikelijke asfaltering ongeveer 4 dB(A) minder geluid met zich mee brengt. De 50 dB(A)-geluidscontour ligt onder deze omstandigheden ongeveer 35 meter uit het hart van de weg.

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 alarmprempels 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 plandrempel 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 alarmpremie 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.

Op de Oost-Westtangent een weg die in de toekomst langs het plangebied loopt, is het aantal dagen dat een overschrijding van de 24 uurgemiddelde concentratie van PM10 van de grenswaarde (50 µg/m³) optreedt, groter dan het wettelijke toegestane aantal van 35 dagen. De oorzaak van de overschrijdingen met betrekking tot PM10 is in alle gevallen de hoge (24 uurgemiddelde) achtergrondconcentratie en in mindere mate het verkeer. De luchtkwaliteitsnormen voor PM10 worden nagenoeg in geheel Nederland overschreden en het nemen van maatregelen valt onder het rijksbeleid.

Met betrekking tot de overige stoffen vinden er geen overschrijdingen van de grenswaarden plaats.

Ook wordt voor geen enkele stof binnen de gemeente de bijbehorende plandrempel overschreden.

Bodem

Vanuit de beschikbare historische bodeminformatie is het terrein onverdacht voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging. In 2002 is op het terrein een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Bij dit onderzoek is ter plaatse van één boring bodemvreemd materiaal aangetroffen. Verder zijn er geen zintuiglijke waarnemingen gedaan die duiden op een mogelijke verontreiniging.

Analytisch zijn in zowel de bovengrond, de ondergrond als het grondwater geen van de onderzochte stoffen in een concentratie boven de streefwaarde aangetroffen.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn er geen belemmeringen voor een bestemmingswijziging

2.3 FLORA EN FAUNA

Flora- en faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet richt zich op de bescherming van in het wild levende plant- en diersoorten. Verwezen wordt naar bijgaande rapportage betreffende het Flora- en Faunaonderzoek dat is uitgevoerd door het adviesbureau Mertens

De conclusie van het onderzoek is dat de realisatie van de plannen geen negatief effect hoeft te hebben op de beschermde natuurwaarden die voorkomen in en in de directe nabijheid van de woonhuislocatie indien voldaan wordt aan:

- Het niet verlagen van de grondwaterstand (ook niet tijdelijk);
- Geen water of andere stoffen lozen op de beek.

Als voldaan wordt aan bovenstaande punten is een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet niet vereist.

3 HET PLAN

3.1 UITGANGSPUNTEN

3.1.1 Wonen

Het plangebied biedt ruimte voor één extra woning.

3.1.2 Waterhuishoudkundige uitgangspunten

Het Waterschap heeft geen bezwaren tegen de bestemmingswijziging. Hoewel het plangebied gedeeltelijk uit beekdalgrond bestaat verwacht het Waterschap, gezien de hoogteligging van het bouwperceel, geen bijzonder risico op ateroverlast. Wel is het gelet op de gonslag verstandig om te onderzoeken of infiltratie van het hemelwater op eigen perceel kan plaatsvinden. De noordoostpunt het plangebied valt binnen de beschermingszone van de Rouwenerbeek. Deze beschermingszone dient in principe gevrijwaard te blijven van obstakels in verband met beheer en onderhoud. In de voorschriften is een verbodsbepaling opgenomen dat binnen de beschermingszone geen gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht en geen werkzaamheden mogen worden uitgeoefend die het beheer en onderhoud zouden kunnen hinderen. In een bepaling is opgenomen dat burgemeester en wethouders, gehoord de waterbeheerder, vrijstelling kunnen verlenen van dit verbod.

Het Waterschap heeft voor alle inbreidingen en uitbreidingen voor de omgang met hemelwater en afvalwater een aantal beleidsregels. Voor deze herziening zijn met name de volgende beleidsregels van belang:

- het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche) wordt afgevoerd naar de RWZI middels riolering;
- het hemelwater wordt zo min mogelijk verontreinigd en komt ten goede aan het lokale water- en of grondwatersysteem; Daarbij heeft zichtbare oppervlakkige afvoer de voorkeur boven afvoer door 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 het stedenbouwkundig plan moet hierbij notie worden genomen van het feit dat water van hoog naar laag stroomt, waarmee water dan een ordenend principe voor het plan is;

- het grondwater wordt zoveel mogelijk aangevuld met schoon infiltrerend water;

De woning in het plangebied worden aangesloten op het DWA-riool. Evenals in het plan het Broek is het beleid voor de waterhuishouding er op gericht het hemelwater zo min mogelijk te vervuilen. Het hemelwater dient lokaal geborgen te worden en mag slechts afvoeren naar het landelijk gebied. Het water wordt door bodempassage toegevoegd aan het grondwater ofwel afgevoerd naar de beek.

3.2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het plangebiedje maakt onderdeel uit van de ontwikkeling Dalmeden. De huidige kavelrichting en landschappelijke structuur is de onderlegger van de situering van de bebouwing. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Hogevelsweg. Het landschappelijk groen in en rond het plangebied, in de vorm van de rij bomen en het bosperceel op de grens met het plan Dalmeden, blijft behouden. In aansluiting op de verbeteringen aan de beek, in het gebied direct ten noorden van het wegtracé van de doorgetrokken Beneluxlaan, wordt ook de bedding van de beek, aan de rand van het plangebied, vergroot. De verwachting is dat er hierdoor een aantrekkelijker beeld ontstaat.

3.3 INSPRAAK EN VOOROVERLEG

Inpraak

Gezien het feit dat hier sprake is van een plan van zeer beperkte omvang (één woning) en daardoor een geringe planologische inbreuk op de omgeving is inspraak achterwege gelaten.

Vooroverleg.

Ingevolge artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening plegen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van bestemmingsplannen overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met de besturen van de gemeenten wier belangen rechtstreeks in het geding zijn, met de diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening alsmede met die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Gezien het feit dat hier sprake is van een plan van zeer beperkte omvang (één

woning) en daardoor een geringe planologische inbreuk op de omgeving, kan het vooroverleg als bedoeld in artikel 10 WRO achterwege worden gelaten. In artikel 10 WRO is wel de verplichting opgenomen vooroverleg te voeren met de besturen van de bij het plan betrokken waterschappen. Het plan is aan het Waterschap toegezonden en de gegeven reactie is verwerkt in het plan.