

# Broek Oost

BESTEMMINGSPLAN



December 2008

# Inhoudsopgave

Toelichting	5
DEEL 1 INLEIDING	7
1 Inleiding	8
1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan	8
1.2 Begrenzing plangebied	8
1.3 Vigerend bestemmingsplan	9
1.4 Geschiedenis van het gebied	9
DEEL 2 BESCHRIJVING & ANALYSE	11
2 Beschrijving & Analyse	12
2.1 Ruimtelijke karakteristiek + structuur	12
2.1.1 Water	12
2.1.2 Groenstructuur	14
2.1.3 Monumenten en archeologie	15
2.1.4 Ruimtelijke kwaliteit	16
2.2 Functionele karakteristiek	17
2.2.1 Voorzieningen	17
2.2.2 Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen	17
2.2.3 Verkeer en infrastructuur	17
2.3 Milieu	18
2.3.1 Bedrijven en milieuzonering	18
2.3.2 Bodem	18
2.3.3 Geluid	18
2.3.4 Externe veiligheid	18
2.3.5 Luchtkwaliteit	18
2.3.6 MER	18
2.4 Integrale veiligheid	19
2.5 Duurzaam bouwen	19
2.6 Beheer	20
DEEL 3 HET BELEID	21
3 Relevant beleid	22
3.1 Rijksbeleid	22
3.2 Provinciaal beleid	23
3.3 Regionaal beleid	23
3.4 Gemeentelijk beleid	24
DEEL 4 HET PLAN	29
4 Het plan	32
4.1 Uitgangspunten van het bestemmingsplan	32
4.2 Planopzet	32
4.2.1 Inleidende regels	32
4.2.2 Bestemmingen	32
4.2.3 Overige regels	33
4.3 Economische uitvoerbaarheid	34
4.4 Handhaving van het plan	36
4.5 Retrospectieve toets	36
4.6 Inspraak, vooroverleg en verder verloop van de procedure	37
Regels	39
I INLEIDENDE REGELS	41
ARTIKEL 1 BEGRIPSREGELS	41
ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN	45

# Toelichting

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan

Door een grenscorrectie tussen de gemeente Hengelo en de gemeente Weerselo in 2001 is het gebied 'Het Broek' vergroot. Hierdoor bestaat de mogelijkheid Broek Noord en daarmee het gehele Broek op een gepaste wijze af te ronden. Dit plangebied, Broek Oost genaamd, is ten noordoosten van het Broekpark en ten oosten van Broek Noord gelegen en wordt globaal begrensd door de Deurningerstraat, de bergingsvijver in het Broekpark, de Parelmoervlinder en het tracé van de Beneluxlaan.

Het plangebied maakt ruimtelijk gezien deel uit van het noordelijk deel van Het Broek. Met het bestemmingsplan Broek Oost wordt aangesloten bij de eerdere planvorming van Broek Zuid en Broek Noord en wordt voorzien in de ontwikkeling van woningbouw. Het plan gaat grotendeels uit van de bouw van halfvrijstaande en vrijstaande woningen en circa twintig appartementen in de sociale sfeer. Eveneens wordt in dit bestemmingsplan de bouw van een verpleeghuis voor Trivium mogelijk gemaakt en zijn de bestaande woningen binnen de grenzen van het plangebied Broek Oost ingepast en als een gedetailleerde bestemming op de plankaart aangeduid. Ook het nog niet aangelegde deel van de Beneluxlaan is in het bestemmingsplan Broek Oost opgenomen.

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, een milieuzoneringskaart en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de plankaart en eventueel op de milieuzoneringskaart, zijn de te onderscheiden bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De plankaart, de milieuzoneringskaart en de regels vormen samen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De toelichting bevat de aan het plan ten grondslag liggende gedachten. Op de milieuzoneringskaart staan de relevante zones waarmee bij nieuwe planologische ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden. Verplichte afstanden tot de op de milieuzoneringskaart opgenomen objecten dienen daarbij in acht te worden genomen.

## 1.2 Begrenzing plangebied

De ligging van het plangebied is op de afbeelding hieronder aangegeven. Deze grens wordt globaal gevormd door de: Deurningerstraat, bergingsvijver in het Broekpark, Parelmoervlinder en het tracé van de Beneluxlaan.



*Ligging plangebied (groen gearceerd)*

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de gronden die binnen dit plan zijn gelegen vigeert momenteel het bestemmingsplan:

- Buitengebied, vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Weerselo op 22 augustus 1989 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 april 1990.



*Fragment geldend bestemmingsplan*

### 1.4 Geschiedenis van het gebied

Het plangebied behoorde tot 1 januari 2001 tot het grondgebied van de voormalige gemeente Weerselo. Het karakter van het gebied is op dit moment voornamelijk agrarisch doordat de gronden deel uitmaakten van voormalige agrarische bedrijven. Door schaalvergroting in de landbouw is het oorspronkelijke beplantingspatroon echter grotendeels verdwenen. Hiermee is veel natuurwaarde verloren gegaan. Een aantal waardevolle houtwallen kenmerken het gebied. Deze houtwallen worden zoveel mogelijk ingepast. Zij bepalen in grote mate de structuur van het gebied.

## 2 Beschrijving & Analyse

### 2.1 Ruimtelijke karakteristiek + structuur

#### *Landschap*

Broek-Oost ligt in het oudste landschapstype van Nederland, het kampen- en hoevenlandschap. Op de grens van hoge dekzandruggen en lage beekdalen werden boerenhoeven gebouwd. Op de hoge, droge dekzandruggen werden akkers of essen aangelegd; de essen werden vanouds door houtwallen omgeven. De lage, natte beekgronden werden als wei- en hooilanden gebruikt; tussen de kavels werden houtsingels geplant. De wegen langs de boerderijen volgen zoveel mogelijk de hoge gronden. Omdat het gebied in westelijke richting afloopt zijn beekdalen en wegen oost-west gericht. In het plangebied en omgeving is het historische landschapspatroon redelijk goed bewaard gebleven.

Dragers van het plangebied en omgeving zijn de oost-west lopende wegen Bornsedijk, Busscherweg, Hogevelsweg en Reimersdennenweg met het tussengelegen dal van de Rouwenerbeek. Bebouwingspatroon en wegenstructuur zijn nauw verweven. Ten zuiden van de Busscherweg lagen twee vrijstaande boerderijen. Ten noorden van de Busscherweg ligt, aan de Hogevelsweg, een buurtschap met boerderijen en woningen.



#### 2.1.1 Water

In deze waterparagraaf wordt aangegeven welke rol water vervult in het bestemmingsplan Broek Oost. Onderwerpen die aan bod komen zijn de beschrijving van het huidige watersysteem, waterrelevant beleid en een beschrijving van de nieuwe situatie. Voor Broek Oost is een Waterstructuurplan opgesteld waarin de bovenstaande aspecten nader zijn uitgewerkt (Waterstructuurplan Broek Oost, Tauw, 2 februari 2006).

##### *a. Huidige situatie*

Op basis van de Bodemkaart van Nederland (kaartblad 28 Oost en 29 Almelo-Denekamp), de Grondwaterkaart van Nederland (kaartblad 28 Oost Almelo en 34 Oost Enschede-Glanerbrug), Waterdocument® Hengelo - Borne en veldwerk uitgevoerd in het naastgelegen gebied Broek Noord is de huidige situatie in beeld gebracht.

#### *Bodem en grondwater*

Regionaal gezien bevindt het plangebied zich in de overgang van de hoger gelegen stuwwal van Oldenzaal naar de lagere beekdalen rondom Borne en Almelo. Daarmee overeenkomend infiltreert het grondwater op de stuwwal, waarna het vervolgens in de beekdalen weer opkwelt. Het plangebied ligt in de overgangszone van infiltratie naar kwel. Het grondwater stroomt globaal in noordwestelijke richting. Uit de Grondwaterkaart wordt voor het eerste watervoerend pakket een stijghoogte afgeleid van circa NAP +17,0 m (2 m -mv) aan de zuidoostzijde en NAP +14,0 m (3 m -mv) aan de noordwestzijde.

De ondiepe bodemopbouw bestaat veelal uit lemig fijn tot matig grof zand met al dan niet een lemige of humeuze bijmenging. Vanaf circa 1,5 à 2,0 m -mv komt een leemlaag voor die in dikte van plaats tot plaats verschilt. Onder de leemlaag komt veelal fijn (siltig) zand voor. In Het Broek zijn doorlatendheden gemeten, die een spreiding vertonen van 0,2 tot 3 m/dag (onverzadigd) en van 0,2 tot 5 m/dag (verzadigd). Deze doorlatendheden worden ook aangehouden voor Broek Oost.

In het plangebied is een peilbuis van TNO aanwezig. Uit de meetgegevens van de peilbuis blijkt dat de gemiddelde grondwaterstand in de periode 1985-1991 circa 1,5 m –mv (NAP +17,4 m) bedraagt. De GHG bedraagt circa 0,6 m –mv (NAP +18,3 m). Gezien het verschil in maaiveldhoogten en een dalende stijghoogte in noordwestelijke richting zal de GHG in het gebied variëren van 0,2 tot 0,8 m –mv.

Uit de geohydrologische gegevens volgt dat er zowel "droge" als "nattere" delen in het gebied voorkomen. Dat wil zeggen gebieden met lage en hoge grondwaterstanden. Het natte gebied ligt langs de laag gelegen bergingsvijver en langs de zuidwestrand. In natte perioden kunnen ook op de hogere delen hoge grondwaterstanden voorkomen, waardoor infiltratie niet altijd mogelijk is.

#### *Oppervlaktewater*

Er lopen geen grote watergangen door het plangebied, wel zijn periodiek droogvallende greppels aanwezig die afwateren op de retentievijver/Slangenbeek. Door Het Broek stroomt de verlegde Slangenbeek. Ten noorden stroomt de Rouwenerbeek door het plangebied Dalmeden.

#### *b. Toekomstige situatie*

##### *Grondwater*

Door ophogen van lage plandelen en de aanleg van drainage om de hoogste grondwaterstanden af te toppen zal grondwater geen overlast veroorzaken in dit plan en niet structureel worden afgevoerd. Hierdoor zal het plan 'grondwaterneutraal' worden ontwikkeld.

##### *Hemelwatersysteem*

Het watersysteem van Broek Oost sluit aan bij het watersysteem voor heel Het Broek (plandelen Noord (in aanleg) en Zuid (aangelegd)). Het verharde oppervlak van wegen en gebouwen wordt niet aangekoppeld op de riolering. In het plangebied worden wadi's aangelegd om het afstromend hemelwater van de verharde oppervlakken te kunnen bergen. Er zal geen extra oppervlaktewater worden gecreëerd. Het afstromend hemelwater wordt bovengronds afgevoerd naar de wadi's.

De wadi's van Broek Oost lopen over in de wadi's van Broek Noord. Vanuit de wadi's van Broek Noord wordt het water afgevoerd naar de Rouwenerbeek/Slangenbeek. In Broek Oost wordt de benodigde berging geheel binnen het eigen plangebied gecreëerd. Het waterschap hanteert een afvoernorm van 2,4 l/s/ha richting oppervlaktewater. Het wadisysteem is hier op gedimensioneerd. De afvoer van Broek Oost en Broek Noord richting oppervlaktewater levert benedenstrooms geen problemen op. Ook in de huidige situatie watert het plangebied af naar de Slangenbeek en Rouwenerbeek. Vanuit het plangebied zal pas na vulling van de berging (40 mm) een maximale afvoer van 2,4 l/s/ha naar de beken plaatsvinden. Deze afvoer zal niet veel meer zijn dan de huidige afvoer vanuit het landelijk gebied. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor het oppervlaktewater.

Door de toepassing van wadi's zal hemelwater kunnen infiltreren in de bodem. Bij de dimensionering van de wadi's is rekening gehouden met een infiltratiecapaciteit van 0,2 m/dag. Vanwege de (periodiek) ondiepe grondwaterstanden en lemige zandlagen in de ondergrond wordt bij alle wadi's grondverbetering en drainage toegepast. Door de wadi's onderling te koppelen worden de goed doorlatende delen in het gebied beter benut.

Door de bodempassage hebben wadi's een zuiverende werking. Aanbevolen wordt daarnaast ook bronmaatregelen te nemen om vervuiling te voorkomen. Voor het dakoppervlak geldt dat geen uitlopende materialen worden toegepast. Verontreiniging door zware metalen als zink, lood en koper wordt hiermee voorkomen. Het oppervlak van wegen moet door onderhoudsmaatregelen (vegen, aanpak hondenpoep, milieuvriendelijke onkruidbestrijding) en bronmaatregelen (open verharding, geen uitlopend materiaal, beperken autowassen) zo schoon mogelijk worden gehouden. Verder moeten bewoners bewust gemaakt worden van maatregelen die zij zelf kunnen nemen, zoals honden uitlaten op hondentoiletten, de auto wassen op de daarvoor bestemde autowasplaatsen of –wasserette, geen rommel op straat gooien, et cetera.

##### *Vuilwaterriool*

In het gebied kan het DWA-stelsel onder vrijverval worden aangelegd. Door het hellende maaiveldverloop van oost naar west leent het gebied zich uitstekend voor vrijverval riolering. Gezien de grootte van het gebied en het feit dat Broek Noord gedeeltelijk nog in aanbouw is kan het vrijvervalstelsel van Broek Oost direct aansluiten op het vrijvervalstelsel van Broek Noord. In principe wordt aangesloten op het DWA-riool in de straat Hageheld in Broek Noord. Aan de westzijde van Broek Noord wordt aangesloten op het gemaal, waarna afvoer plaatsvindt naar de RWZI. Het rioolstelsel, gemaal en de RWZI hebben voldoende capaciteit voor aansluiting van dit plan.

### 2.1.2 Groenstructuur

Het plangebied kenmerkt zich door een mozaïekvormige beplantingstructuur langs wegen en kavels. De beplanting bestaat vooral uit eikenrijen en eikenwallen. Hier en daar staat een els, es of linde tussen de eiken. In het noordwesten ligt een door elzen, wilgen en eiken omgeven ven. Andere vormen van water zijn sloten in het gebied en de Broekvijver aan de zuidkant, waar de Hasseler- en Hesbeek overgaan in de Slangenbeek. De vijver sluit westelijk aan op het natuurspeelpark het Broekpark in het dal van de Slangenbeek.

#### *Toekomstige groenstructuur*

Het Gemeentelijk Groenplan staat het zorgvuldig omgaan met bestaande beplanting voor. In de geest van deze groenvisie is de bestaande beplantingsstructuur van wallen en bomenrijen in Broek Oost zoveel mogelijk gehandhaafd en als basis voor het verkavelingsmodel genomen; waar nodig is deze groenstructuur aangevuld en versterkt. Hiermee is de oorspronkelijke mozaïekstructuur van het agrarische landschap in het woonlandschap doorgezet. Door de groene dooradering van het Broek dringt het aangrenzende landelijk gebied diep de stad in.

De stad-en-landbenadering van het Gemeentelijk Groenplan is terug te vinden in de versterking van de stadsrand ter plekke. De groene entree van de Deurningerstraat is gehandhaafd. De Beneluxlaan is als laan doorgezet. Waar het kan worden aanvullend houtwallen, bosstroken en boomgroepen geplant. De Busscherweg vervalt en wordt houtwal. Met beplanting wordt het nabij gelegen buurtschap aan de Hogevelsdweg van de stedelijke ontwikkelingen afgeschermd.

#### *Flora en fauna*

De Flora- en faunawet voorziet in de bescherming van een aantal planten- en diersoorten. Centraal hierbij staat de zorgplicht. Dit houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving. In de praktijk betekent dit dat bepaalde handelingen ten aanzien van dieren en planten slechts onder strikte voorwaarden mogelijk zijn. Ten behoeve van de planrealisatie kan het dan ook nodig zijn om ontheffing aan te vragen in verband met de (voorgenomen) overtreding van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet. Tijdens het plannen van de werkzaamheden dienen de volgende zaken in kaart gebracht te worden:

- Welke beschermde planten- en diersoorten komen in en nabij het plangebied voor;
- Leidt het realiseren van het plan of uitvoering van de geplande werkzaamheden tot handelingen die in strijd zijn met de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet;
- Kunnen het plan of de voorgenomen werkzaamheden zodanig worden aangepast dat dergelijke handelingen niet of in mindere mate gepleegd worden;
- Is om de plannen te kunnen uitvoeren of de werkzaamheden te kunnen verrichten een ontheffing (ex. artikel 75 van de Flora- en faunawet) vereist?

Met het oog op het bovenstaande is in 2005 door Eelerwoude een flora- en fauna onderzoek uitgevoerd in het plangebied Broek Oost. In de periode 2004-2005 is door BRO / Adviesbureau Mertens eveneens een flora- en fauna onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek vond echter plaats in zeven ontwikkelingsgebieden in het buitengebied van de gemeente Hengelo (een flora- en faunaonderzoek in de naburige woonlocaties Broek Oost en Dalmeden maakte deel uit van dit totale onderzoek). De beide natuuronderzoeken hebben in kaart gebracht welke wettelijk beschermde natuurwaarden voorkomen in de diverse gebieden, in welke mate ze voorkomen en hoe zij over de plangebieden verspreid zijn. Naar aanleiding van deze onderzoeken is ontheffing aangevraagd voor de gewone dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis en de kerkuil. Deze ontheffing is verleend op 11 april 2006.

Bij de planvorming wordt met de aanwezige natuurwaarden rekening gehouden. Zo wordt de poel aan de Busscherweg gehandhaafd en zonodig opgeschoond. Waardevolle beplanting wordt zoveel mogelijk in versterkte groenstructuren opgenomen, wat foeragerende vleermuizen ten goede komt. Te kappen bomen worden in de periode oktober-februari verwijderd, zodat hierin verblijvende vleermuizen en broedende vogels niet worden verstoord. Bij grote, te kappen bomen met holten wordt vooraf een schouw verricht naar de aanwezigheid van overwinterende rosse vleermuizen en andere zoogdieren als marters en eekhoorns. Speciale aandacht krijgt de ontheffingsplichtige kerkuil. Broedplaats en jachtgebied moeten veilig verbonden blijven. Overeenkomstig de compensatievoorwaarden in de ontheffing worden daartoe juist ten noorden van de Beneluxlaan in samenwerking met de Twentse vogelwerkgroep twee kasten voor kerkuilen geplaatst. Bij trekroutes van amfibieën over wegen worden zonodig voorzieningen aangebracht.



### 2.1.3 Monumenten en archeologie

#### *Monumentenzorg*

Hengelo heeft 80 rijksmonumenten (RM), ca. 90 gemeentelijke monumenten (GM), 35 beeldbepalende gemeentelijk karakteristieke panden (BGKP) en een beschermd dorpsgezicht, Tuindorp 't Lansink. Binnen het plangebied bevinden zich geen monumenten.

#### *Archeologie*

Uit een inventarisatie van alle historische en archeologische monumenten in het kader van de ontwikkeling van het gebied Broek Oost is gebleken dat binnen dit plangebied geen van dergelijke monumenten aanwezig is.

Het plangebied heeft op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden grotendeels een lage archeologische verwachting, met in het noorden een klein deel hoge verwachting, omdat daar een esdek aanwezig is.

Op basis van recente toevalsvondsten in het plangebied Broek Noord (deel van een grafveld, vermoedelijk uit de Late IJzertijd of de Romeinse tijd), moet de verwachting van het plangebied echter bijgesteld worden naar middelhoog. Uit overleg met Het Oversticht is gebleken dat alsnog een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd diende te worden.

Naar aanleiding hiervan zijn vervolgens voor het totale plangebied Broek Oost in 2005 en 2006 een archeologisch bureauonderzoek en een karterend veldonderzoek uitgevoerd (Synthegra, 'Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, Plangebied Broek Oost te Hengelo (Ov.)', 14 december 2006).

Hiertoe zijn bestaande bronnen geraadpleegd en zijn in het kader van het veldonderzoek in totaal 67 boringen uitgevoerd. Uit het booronderzoek is gebleken dat de ruimtelijke spreiding van de bodemtypes beekdalgronden, enkeerdgronden en veldpodzolgronden, globaal overeenkomt met de Bodemkaart van Nederland. Verder is binnen het plangebied aan het oppervlak een vuurstenen afslagje aangetroffen, hetgeen aanwijzing kan zijn voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats (datering ligt tussen het paleolithicum en de bronstijd).

Met het oog hierop zijn vanuit archeologisch standpunt vervolgacties nodig om antwoord te kunnen geven op de vraag of er in het plangebied daadwerkelijk vindplaatsen aanwezig zijn uit de genoemde perioden en of deze vindplaatsen behoudenswaardig zijn. Ter plaatse van intacte bodemprofielen zal dan ook een vervolgonderzoek uitgevoerd worden. De aard van dit vervolgonderzoek varieert per bodemtype en door Synthegra is een programma van eisen opgesteld om de aard, omvang, gaafheid, conservering en relatieve kwaliteit van de archeologische vindplaats te bepalen. Voor beekdalgronden zal dit middels archeologische begeleiding van de graafwerkzaamheden gebeuren en voor de enkeerdgronden zullen proefsleuven worden getrokken in de best bewaarde gedeelten. In de veldpodzolgronden zullen gericht sleuven worden getrokken in niet-verstoorte gedeelten. Er wordt gefaseerd gewerkt, in aanvulling op de reeds vastgestelde strategie. Indien de proefsleuven geen resultaat opleveren wordt het onderzoek beëindigd, na overleg met de regio-archeoloog. Er zal dan ook geen archeologische begeleiding worden uitgevoerd. Indien de proefsleuven wel resultaat opleveren, dan wordt gericht uitgebreid naar meer proefsleuven, tot het maximum zoals genoemd in het programma van eisen van 31 mei 2007.

De resultaten van het onderzoek zullen worden getoetst door het bevoegd gezag, de gemeente Hengelo, dat op basis van het uitgebrachte advies een besluit zal nemen.

#### 2.1.4 Ruimtelijke kwaliteit

Het Broek maakt onderdeel uit van de stadsuitbreiding Hengelo Noord. Toch heeft Het Broek een eigen gezicht en identiteit gekregen. Het noordelijk en zuidelijk deel zijn van elkaar gescheiden door het Broekpark, maar er is een duidelijke samenhang tussen de twee deelgebieden.

Broek Oost is een woonwijk, kleinschalig verkaveld met veel open ruimte tussen de woningen. Het plangebied heeft een moderne en eigentijdse uitstraling, gebruik makend van de bestaande karakteristieken in het gebied. De bebouwingsstructuur van Broek Oost is afgestemd op de noord- en oostflank van Broek Noord. De wand langs de verzamelweg en de noordrand bestaan voornamelijk uit vrijstaande woningen. Als sluitstuk van de wijk is een bouwmassa geprojecteerd met een grotere korrel dan de woningen. Dit is ingebed in een groen eiland.

Het plangebied bestaat grotendeels uit halfvrijstaande en vrijstaande woningen aan eenvoudige woonstraten. De meeste woonstraten lopen, evenals de bestaand wegen in het plangebied, in oost-westelijke richting. Ook worden circa twintig appartementen in de sociale sfeer gerealiseerd evenals een verpleeghuis voor Trivium.

Uitvoerige studies hebben geresulteerd in een groene wijk met als bijzonder kenmerk de wadi's die het oppervlaktewater absorberen en eventueel afvoeren. Hagen, nieuw aangeplante boomgroepen, bestaande houtwallen en een ecologische verbindingszone completeren het groene beeld. In het stedenbouwkundige plan worden de bestaande houtwallen en de bomen langs de Busscherweg, de Deurningerstraat en de bomenrij in het midden van het plangebied, voor het belangrijkste deel ingepast. Dat gebeurt ook met de bestaande woonbebouwing aan de Deurningerstraat en aan Meester Molendijkweg.

## 2.2 Functionele karakteristiek

### 2.2.1 Voorzieningen

In het plangebied Broek Oost zijn geen voorzieningen op het gebied van onderwijs, cultuur en dergelijke aanwezig. Middels de realisatie van een verpleeghuis voor Trivium en een complex met appartementen in de sociale sfeer (welke een koppeling hebben met Trivium) wordt qua voorzieningen op het gebied van zorg wel een en ander gerealiseerd. Daarnaast wordt onderzoek gedaan naar het onderbrengen van een eerstelijns hulpvoorziening (zoals huisarts, fysiotherapeut) in het appartementencomplex (begane grond).

In de omgeving van het plangebied is een ruim aanbod in maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Basisonderwijs evenals voorzieningen op het gebied van de gezondheidszorg en sociaal-culturele voorzieningen zijn in de directe nabijheid van het plangebied te vinden.

### 2.2.2 Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen

Bij nieuwe ontwikkelingen waar werkzaamheden aan kabels en leidingen nodig zijn, dient hiervoor een "vergunning kabels en leidingen" te worden aangevraagd bij de sector Wijkzaken. Daarnaast dient bij de betreffende nutsbedrijven een KLIC-melding te worden gedaan.

In het plangebied Broek Oost bevindt zich een drinkwatertransportleiding. Deze staat op de milieuzoneringskaart aangegeven.

### 2.2.3 Verkeer en infrastructuur

#### *Huidige situatie*

Het plangebied wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door twee zogenaamde erftoegangswegen die van oudsher dit gebied in oost-west richting ontsloten, namelijk de Meester Molendijkweg en de Reimersdennenweg. Als gevolg van de uitbreiding van Hengelo Noord (wijk Slangenbeek) heeft de Meester Molendijkweg al vele jaren geleden zijn doorgaande verkeersfunctie verloren. De Reimersdennenweg is sinds de gemeentelijke herindeling gelegen in de gemeente Hengelo. Het beperkte profiel van deze weg is niet meer in overeenstemming met het huidige gebruik van deze weg door gemotoriseerd verkeer. De Meester Molendijkweg en de Reimersdennenweg monden beiden uit op de Deurningerstraat.

De Deurningerstraat heeft een functie als gebiedsontsluitingsweg gelegen buiten de bebouwde kom en is van oudsher één van de toegangswegen naar Hengelo. Op deze weg geldt een maximale snelheid van 60 km/h. De Deurningerstraat is voorzien van vrijliggende fietspaden. De Deurningerstraat is in beheer bij de provincie Overijssel.

#### *Nieuwe situatie*

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (2003) is vastgelegd dat de Beneluxlaan wordt doortrokken tot de Deurningerstraat. Deze doortrekking is noodzakelijk ter ontsluiting van de wijk Slangenbeek. Naar verwachting zal de Beneluxlaan slechts in beperkte mate worden gebruikt door regionaal verkeer. De aansluiting van de Beneluxlaan op de Deurningerstraat wordt vormgegeven als een verkeersplein. Na doortrekking van de Beneluxlaan op de Deurningerstraat zal het gedeelte Deurningerstraat ten zuiden van het verkeersplein onderdeel worden van de bebouwde kom van Hengelo met een maximaal toegestane wettelijke snelheid van 50 km/h. Het beheer van dit deel van de Deurningerstraat zal van de provincie worden overgedragen naar de gemeente Hengelo.

De Reimersdennenweg zal na doortrekking van de Beneluxlaan zijn verkeersfunctie verliezen. Het doorgaande langzame verkeer is dan aangewezen op de erftoegangswegen en fietspad dat ten zuiden van de Beneluxlaan wordt gerealiseerd. De Meester Molendijkweg blijft ook in de nieuwe plannen gehandhaafd als doorgaande route voor het langzame verkeer met een functie voor het bestemmingsverkeer (auto's).

De woonstraten binnen het plangebied worden ingericht als 30 km/h gebied. Het plangebied wordt ontsloten via twee erftoegangswegen op de Beneluxlaan, namelijk de Duizendpoot en de Sprinkhaan. Deze wegen worden voorzien van trottoirs. De verkeersintensiteiten op de overige woonstraten is dusdanig laag (minder dan 1000 mvt/etmaal) dat hier geen aparte trottoirs nodig zijn.

## 2.3 Milieu

Voor het bestemmingsplan Broek Oost is een milieuaspectenstudie uitgevoerd (bijlage 2). In dat onderzoek komen de voor het plan relevante milieuaspecten aan de orde. Hierna worden per aspect de conclusies van het onderzoek weergegeven. Een overzicht van de ruimtelijk meest relevante aspecten is te zien op de milieuzoneringskaart.

### 2.3.1 Bedrijven en milieuzonering

In het plangebied Broek Oost zal een verpleeghuis gerealiseerd worden. De richtafstand van 30 meter tot woningen van derden, volgens de brochure bedrijven en milieuzonering uitgave 2007, wordt bijna overal gehaald. Het maatgevende milieuaspect in deze situatie is geluid vanwege de luchtbehandelingsinstallatie op het dak. Door een afscherming aan te brengen tussen de luchtbehandelingsinstallatie en de omliggende woningen is het verpleeghuis inpasbaar in de omgeving.

Nabij het plangebied, in de gemeente Dinkelland, liggen drie percelen met een agrarische bestemming. Ten opzichte van de nieuwe woningen in Broek Oost dient een afstand van 100 meter in acht te worden genomen.

### 2.3.2 Bodem

De bodem van het gehele plangebied is onderzocht. Ter plaatse van één perceel is een ernstig geval van bodemverontreiniging aangetroffen. Deze verontreiniging zal voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden gesaneerd worden. Gezien de ouderdom van enkele bodemonderzoeken zal te zijner tijd mogelijk een nieuw onderzoek moeten plaatsvinden.

### 2.3.3 Geluid

In het plangebied speelt alleen de geluidsbelasting door wegverkeer een rol. Wegverkeerslawaai speelt langs doorgaande wegen met een 50-kilometer regiem. Op basis van de gegevens uit de verkeersmilieukaart is de geluidsbelasting door wegverkeer in beeld gebracht. Nergens binnen het plangebied gaan ontwikkelingen plaatsvinden binnen de 48 dB contour. Ook voor bestaande woningen wordt voldaan aan de geluidnormen.

### 2.3.4 Externe veiligheid

In en rondom het plangebied Broek Oost zijn, zowel in de huidige als toekomstige situatie, geen externe veiligheidsaspecten die van invloed zijn op het plangebied.

In de directe omgeving van het plangebied Broek Oost bevinden zich namelijk geen bedrijven die, wat externe veiligheid betreft, een risico vormen voor het plangebied.

Ook vormen de wegen binnen en in de directe omgeving van het plangebied, geen route voor doorgaand vervoer van gevaarlijke stoffen van enige omvang. De wegen zijn evenmin aangewezen als route voor routeringsplichtige stoffen. Verder vormen de wegen geen aan- of afvoerroute voor bedrijven waar met substantiële hoeveelheden gevaarlijke stoffen wordt gewerkt.

Ook bevinden zich binnen of in de directe omgeving van het plangebied, geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen of hoogspanningsmasten. Verdere toetsing aan de circulaire risiconormering gevaarlijke stoffen kan dan ook achterwege blijven.

### 2.3.5 Luchtkwaliteit

Ter controle zijn voor de verlengde Beneluxlaan en de Deurningerstraat berekeningen uitgevoerd naar de huidige en toekomstige luchtkwaliteit. Uit de berekeningen blijkt dat nergens overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen, stikstofdioxide en fijn stof, plaatsvinden.

### 2.3.6 MER

De ontwikkelingen in het plan Broek Oost zijn niet dusdanig van omvang dat ze MER-plichtig zijn.

## 2.4 Integrale veiligheid

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

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

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

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

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

## 2.5 Duurzaam bouwen

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

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

De uitgangspunten zijn:

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

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

### *Duurzaam bouwen*

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

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

### *Duurzame energie en energie-efficiency*

Duurzame energie is energie die opgewekt wordt door de oneindige bronnen, zoals wind, water en zon. Het gebruik van biomassa valt ook onder de categorie duurzame energie. Energie-efficiency is het beter benutten van de fossiele brandstoffen en van restproducten zoals warmte uit rookgassen, waardoor vermindering van de CO<sub>2</sub>-emissie ontstaat.

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

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

## 2.6 Beheer

De ontwikkeling van het bestemmingsplan Broek Oost heeft een vergroting van het te beheren en te onderhouden openbaar gebied tot gevolg. De conceptverkaveling geeft tot nu toe geen specifieke bijzonderheden met betrekking tot beheer en onderhoud. Uitgangspunt is dan ook standaard beheer en onderhoud.

Verdere uitgangspunten bij de berekening van de beheerkosten:

- Het groen in het woongebied wordt als woonomgevingsgroen onderhouden;
- In de berekening worden voor de weglengtes en het aantal lichtmasten grove inschattingen gemaakt;
- Er zijn geen beheerkosten berekend over het gedeelte waar de Beneluxlaan loopt, het gedeelte waar de Deurningerstraat loopt en de in de toekomst te situeren weg;
- In de berekening is nog geen rekening gehouden met het toepassen van een wadstructuur (door toepassing van een wadstructuur worden de beheerkosten verhoogd);
- Gegevens over drainage en kunstwerken zijn niet meegenomen in de beheerkosten;
- De precieze beheerkosten zullen te zijner tijd exacter berekend kunnen worden na definitieve invulling;
- Overige uitgangspunten blijken uit de berekening van de beheerkosten.

### 3 Relevant beleid

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

#### 3.1 Rijksbeleid

##### *Nota Ruimte*

Het beleid van het Rijk over de Ruimtelijke Ordening is kenbaar gemaakt met de Nota Ruimte. Als hoofddoel is in deze Nota het volgende opgenomen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om (1) op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragerende functies, (2) de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en (3) de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn. Als sturingsfilosofie om dit doel te bereiken, wordt door het Rijk als uitgangspunt gehanteerd: "centraal wat moet, decentraal wat kan".

Binnen deze beleidsdoelen zal het concept van stedelijke netwerken worden gehandhaafd. Ruimtelijke kwaliteit en concentratie in de stedelijke netwerken zijn hierbij harde uitgangspunten. Wel zullen ook de kernen in het landelijk gebied mogen bouwen voor de opvang van de eigen bevolkingsbehoefte. Het beleid is met name gericht op uitvoering van plannen en projecten. De rijksbemoediging is daarbij vooral gericht op die projecten die van nationale betekenis zijn, zoals de nationale stedelijke netwerken, de nationale ecologische hoofdstructuur en de nationale verkeers- en vervoersverbindingen.

Ook blijft het Rijk vasthouden aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Om dit te bereiken zal het Rijk zich minder dan voorheen bezig houden met die aspecten die door lagere overheden kunnen worden verricht. Ook de regelgeving zal daar waar mogelijk worden beperkt, om tot snellere uitvoering van plannen en projecten te komen. Voor het GSB/ISV-beleid is voor de periode 2005-2010 opnieuw een convenant afgesloten. Hierbij is naast de reeds bestaande indeling in de pijlers Ruimtelijk Fysiek, Economisch en Sociaal, aandacht gekomen voor Veiligheid.

##### *Nota Mobiliteit*

De Nota Ruimte schetst de ruimtelijke strategie om te komen tot een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De samenhang tussen ruimte, verkeer en vervoer en economie wordt op ieder niveau (gemeentelijk, regionaal en nationaal) vergroot. De Nota Mobiliteit (vastgesteld in 2006) werkt deze uitgangspunten nader uit. Belangrijke punten hierin zijn onder andere: verbetering van de bereikbaarheid, faciliteren van de groei van het verkeer, verbetering van de betrouwbaarheid van het openbaar vervoer en het wegennetwerk en het voorbereiden van de invoering van beprijzing van het gebruik van de weg.

##### *Nationaal milieubeleidsplan: "Een wereld en een wil"*

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

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

### 3.2 Provinciaal beleid

#### *Streekplan Overijssel 2000+*

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

#### *Provinciaal verkeers- & vervoersplan (2005)*

In april 2005 is het nieuwe Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP) van kracht geworden. De hoofdkoers van dit PVVP is het verbeteren van de bereikbaarheid van de economische centra in de stedelijke netwerken. Hiertoe moeten de knelpunten worden aangepakt. Het uitgangspunt bij de bereikbaarheid voor het wegverkeer en openbaar vervoer is de betrouwbaarheid in reistijden, dit in navolging van de Nota Mobiliteit.

Tevens wordt er ook aandacht besteedt aan de verkeersveiligheid, de landelijke doelstellingen uit de Nota Mobiliteit zijn naar de provincie doorvertaald. Dit wil men bereiken door een sobere en kosteneffectieve aanpak van verkeersonveilige situaties.

#### *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 ontkoppeling).

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

### 3.3 Regionaal beleid

#### *Intergemeentelijke Structuurschets*

In de Intergemeentelijke Structuurschets (Hengelo/Enschede) wordt in het kader van duurzaamheid aandacht geschonken aan de compacte stad. Dit betekent dat er prioriteit wordt gegeven aan de ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied met behoud en/of versterking van de leefomgeving. De ruimte die aanwezig is in het bestaand stedelijk gebied wordt hierdoor maximaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat de bestaande groenstructuur en de aansluiting met het buitengebied dienen te worden gehandhaafd. Daarnaast is uitgangspunt het realiseren van voldoende verschillende woonmilieus in overeenstemming met de vraag.

#### *Regioplan verkeershandhaving Twente (1999-2003)*

Voortvloeiend uit de ontwikkelingen in de verkeershandhaving en gestimuleerd door het 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 handavingsproducten nader uitgewerkt in deelprojectplannen en wordt een communicatieplan en een onderzoeksplan ontwikkeld.



### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### *Gemeentelijk Groenplan (GGP) (2004)*

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

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

In het GGP is een systematiek ontwikkeld, waarin alle relevante in- en externe beleidsstukken op het gebied van landschap, stedelijk groen, natuur, water en recreatief medegebruik voor het grondgebied van Hengelo in onderlinge samenhang zijn gezien. Hierbij worden ook ruimtelijke verbanden gelegd tussen regio, buitengebied, stadsrand, stad en wijk. Per thema landschap, stedelijk groen, natuur, water en recreatief medegebruik worden eerst, uit het algemene beleid van rijk, provincie, gemeenten, waterschap en landgoed Twickel, de integrale beleidsdoelen en de daaruit voortvloeiende ruimtelijke uitgangspunten van de gemeente Hengelo geformuleerd.

#### *Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)*

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

- Dosereren van de verkeersstromen die van buiten de stad naar binnen de wijk gaan; niet meer verkeer toelaten dan in het gebied binnen de wijkkring verwerkt kan worden. Dit is mede noodzakelijk voor een vlotte doorstroom van de bussen, zodat er van HOV (hoogwaardig openbaar vervoer) gesproken kan worden;
- Invoering van een tangentensysteem waardoor onder andere de centrumring oost en de Breemarsweg worden ontlast. De Oosttangent wordt gerealiseerd met de Verlengde Laan van Driene (in de periode 2010-2015), een tunnel in de Kuipersdijk onder het spoor en een eventuele doortrekking van de Kuipersdijk via het tracé van de huidige Akzo-spoorlijn naar de Diamantstraat. De Westtangent is de huidige route Europalaan, Bornsestraat, Weideweg, Geerdinksweg, Oelerweg en Haaksbergerstraat;
- Categorisering van wegen volgens het Duurzaam Veilig principe, zie ook het Verkeersveiligheidsplan Duurzaam Veilig (2001).

#### *Uitvoeringsnota Fietsen (2003-2006)*

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

#### *Horecabeleid*

De Horecastructuurvisie vormt onder meer de basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen ten aanzien van de horeca. In de nota wordt een gebiedsgerichte afstemming voorgesteld met name in de binnenstad. Voor Broek Oost bestaan geen aparte bepalingen of richtlijnen. Binnen het plangebied Broek Oost zijn geen horecavoorzieningen aanwezig.

#### *Nota verblijfsgebieden Gemeente Hengelo (1989)*

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

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

#### *Nota Duurzaam Veilig (2001)*

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

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

In *Fase II* zijn verkeerseducatie en gedragsbeïnvloeding terugkerende onderwerpen. De verkeerseducatieprogramma's die in de regio en in Hengelo worden uitgevoerd, staan beschreven in het rapport "RUP gedragsbeïnvloeding: op weg naar een permanente verkeerseducatie in Zuid-Twente (periode 2004-2006)". De programma's zijn onderverdeeld naar de verschillende doelgroepen en leeftijdscategorieën en worden jaarlijks opnieuw vastgesteld.

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

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

#### *Waterplan Hengelo (Hengel'eau) (2006)*

Gemeente, provincie, waterschap Regge en Dinkel en Vitens hebben een Waterplan gemaakt om samen te zorgen voor schoon water. Het Waterplan betekent méér dan scherp waken over de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater. Water krijgt de ruimte, zodat ook Hengelo zich voorbereidt op de gevolgen van de klimaatsverandering. De gemeente en het waterschap gaan op drie manieren invulling geven aan het watersysteem:

1. Het herstellen van de Hengelose beken;
2. Het gescheiden houden van schone en vuile waterstromen (afkoppelen van hemelwater);
3. Het oplossen van grondwateroverlast.

Naast deze drie manieren is een belangrijke rol weggelegd voor communicatie en educatie. De nadruk ligt hierbij op kijken en doen. Te denken valt aan het uitzetten van fiets- en wandelroutes langs de beken en het aanleggen van een waterspeelplaats of waterkunstwerk. Ook is een lespakket over water aan de basisscholen aangeboden.

Het waterplan is door de besturen van het waterschap Regge en Dinkel en de gemeente Hengelo vastgesteld.

### *Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) (2001)*

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

- Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater) wordt afgevoerd naar de RWZI middels riolering;
- Lokale zuivering van dit afvalwater wordt niet duurzaam geacht vanwege de hoge kosten, het grote ruimtebeslag en de te grote risico's voor volksgezondheid en milieu;
- Het hemelwater wordt zo min mogelijk verontreinigd en komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem. Daarbij heeft zichtbare oppervlakkige afvoer de voorkeur boven afvoer door buizen, vanwege het grotere risico op ongewenst lozingsgedrag en foutieve aansluitingen bij buizen;
- Infiltratie van hemelwater in de bodem via een graspassage is de beste optie omdat hiermee zuivering, retentie en grondwateraanvulling worden gerealiseerd;
- Bij het ontwerp van het bouwwerk een zodanig samenspel van dakvlakken, dakgoten, regenpijpen en perceelsgoten kiezen dat het water niet in riolen onder de grond hoeft;
- Bij stedenbouwkundige plannen moet notie worden genomen van het feit dat het water van hoog naar laag stroomt, waarmee water dan een ordenend principe voor het plan is;
- Goede alternatieven in geval van nauwelijks verontreinigd hemelwater zijn: regenwaterhergebruik op individuele schaal en directe oppervlakkige afvoer naar sloten of vijvers met retentievoorzieningen;
- Een goed alternatief in geval van bedrijventerreinen met risico op vervuiling is een verbeterd gescheiden 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 (2004)*

In de welstandsnota valt Broek Oost net als Broek Zuid en Broek Noord in het deelgebied: Moderne woonwijken. Voor Broek Zuid en Broek Noord zijn destijds aparte beeldkwaliteitplannen opgesteld en omdat Broek Oost ook een nieuw te ontwikkelen gebied binnen Het Broek is, is hiervoor ook een eigen beeldkwaliteitplan gemaakt, te weten 'Beeldkwaliteitplan Broek Oost'. Dit beeldkwaliteitplan is specifiek opgesteld voor het plangebied Broek Oost en is op 7 oktober 2008 vastgesteld door de gemeenteraad. De (nieuw)bouwplannen in het plangebied dienen te worden getoetst aan de criteria zoals opgenomen in dit beeldkwaliteitplan. Uiteindelijk zullen de criteria zoals opgenomen in het 'Beeldkwaliteitplan Broek Oost' worden meegenomen bij de actualisatie van de welstandsnota en hierin worden opgenomen.

### *Notitie "Een wijk voor iedereen" (2007)*

De gemeente Hengelo streeft ernaar een aantrekkelijke stad te zijn voor iedereen, ook voor mensen met een handicap en de steeds groter wordende groep ouderen. Bovendien moet iedereen kunnen meedoen aan de Hengelose samenleving. 'Een zo gewoon mogelijk leven leiden ondanks beperkingen door ouderdom of handicap', vormt de kern van de vermaatschappelijking van de zorg. Dit betekent dat het burgers mogelijk moet worden gemaakt om zelfstandig thuis te (blijven) wonen, ook als zij zorg nodig hebben.

In de notitie "Een wijk voor iedereen" is de visie van de gemeente verwoord over deze ontwikkelingen. De notitie gaat nader in op het begrippenkader, de gemeentelijke ambities en formuleert de uitgangspunten voor de ontwikkeling van zogenaamde woonzorgzones in onze stad. Geformuleerde ambities zijn in steekwoorden: gewoon leven, zorg thuis, scheiden wonen en zorg, voor iedereen en samenwerken.

### *Kadernota Spelen (2007)*

De uitgangspunten voor het spelen en de voorzieningen werden sinds 1979 bepaald met behulp van de Nota Speelgelegenheden. Het speelbeleid is echter in 2007 vernieuwd en vastgelegd in de Kadernota Spelen, onder het motto "Samen spelen is leren samen leven".

Speelgelegenheden omvatten zowel informele speelruimte met speelaanleidingen als formele speelruimte met speeltoestellen. Het plangebied krijgt een redelijk tot goed aanbod aan speelmogelijkheden / speelvoorzieningen.

#### Informele speelruimte

Informele speelruimte is bereikbaar, toegankelijk en uitdagend. Educatief ligt voor het spelen de nadruk op het openbaar groen. Spelen in de natuur en het aanleggen van speelaanleidingen in groenvoorzieningen is essentieel (bv. speelbossen met 'scharrelkinderen') en is gekoppeld aan de hoofdgroenstructuur, zoals verwoord in het Gemeentelijk Groen Plan.

- **Parken**  
Parken zijn grote recreatieve plekken in het openbaar groen. Hadden parken, plantsoenen en perken vroeger voornamelijk een ruimtelijke (visueel-esthetische) functie, tegenwoordig is de gebruiksfunctie voornamelijk als belevingsvorm. Parken zijn ontmoetingsplekken (o.a. groenvoorzieningen waar ruimte is om gebruiksfuncties te realiseren, bv. hondenrenveld). Het Broekpark is als Jungle Park een dergelijk park.
- **Plantsoenen**  
Naast visueel-esthetisch, functioneren zij ook in geleiding, geleiding en afscherming. In de nota Groenuitgifte wordt deze functie rondom speelvoorzieningen beschermd. Door de tijdgeest worden aan plantsoenen meer natuurlijke en recreatieve functies toegekend zoals; biotoop, habitat of leef-/vertoefplek. Hieraan zijn taken gekoppeld als leefbaarheid, slaap-/rustplek en / of eet-/foerageerplek. Dit gebruik is voor plantsoenen een minder wenselijke ontwikkeling.
- **Water**  
Gronden bestemd tot 'Water' zijn vaak gekoppeld aan de hoofdgroenstructuur uit het Gemeentelijk Groen Plan. Water heeft een grote speelwaarde, maar kent ook een speelrisico. Het is ideaal als informele speelruimte, maar vraagt als formele speelruimte een erg goede inrichting.
- **Pleintjes**  
Naast gronden met de bestemming 'Groen' zijn gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijf' onontbeerlijk om de intensiteit van het speelgebruik op te vangen, zoals straatvoetbal. Tevens geeft het een andere speelfunctie. Woonstraten (30-km zone), hoven, voetpaden en pleintjes zijn zeer geschikt als informele speelruimte (hinkelen / touwtjespringen). Ook zijn deze gronden geschikt te maken voor formele speelruimte.
- **Schoolpleinen**  
Gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn als wijkwelzijnsvoorziening bij uitstek geschikt als formele speelruimte. Soms zijn ze openbaar toegankelijk, soms semi-openbaar en soms ook niet openbaar. Zij vormen een sociale ontmoetingsplek in de wijk waar vele activiteiten worden georganiseerd. In het plangebied ligt overigens geen school die openbaar toegankelijk is.

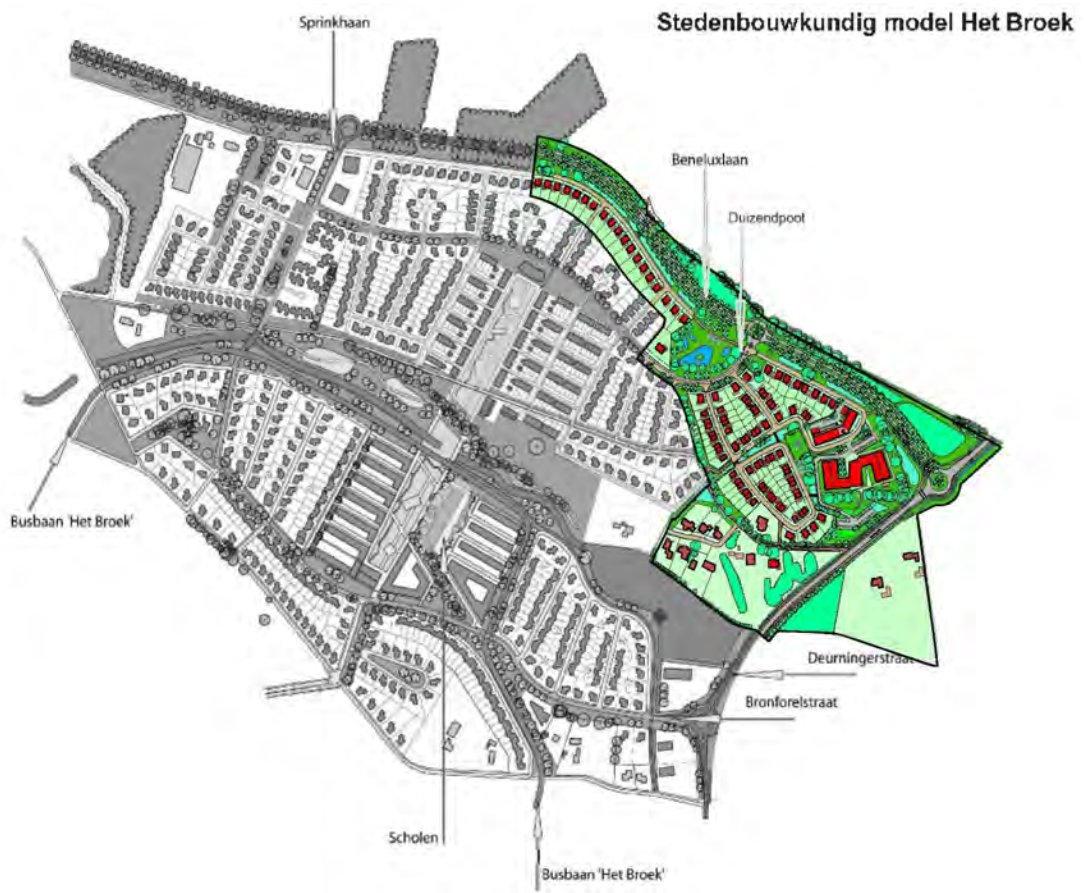
#### Formele speelruimte

De formele speelruimte moet uitdagend, bereikbaar, toegankelijk en veilig zijn. De huidige verdeling van deze speelruimte c.q. speelplekken is per wijk bepaald. De aandacht zal de komende jaren vooral uitgaan naar deze formele speelruimte zoals speelvoorzieningen c.q. speelplekken. Daarnaast zal er voor de jongeren van 12 jaar en ouder meer aandacht komen voor voorzieningen op daarvoor geschikte plekken. Te denken valt aan terreinelementen c.q. bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals een schuilhut, basketbalpaal, ballenvanger, pannakooi of voetbalkooi.

Ook sport- en spelvoorzieningen voor de oudere bewoners van de wijk kunnen worden opgenomen (jeu de boules banen, dam- en/of schaakpleintjes, zit- en ontmoetingsplekken en fitness- / beweegpleinen), evenals aangepaste speeltoestellen voor minder-validen. Een en ander kan sociaal als ontmoetingsplek voor de buurt gaan functioneren. Dit kan de leefbaarheid van de wijk verbeteren.

## DEEL 4 HET PLAN





Stedenbouwkundig plan Broek Oost



Zie bijlage 3 voor een kaart op schaal, 1:2000.

## 4 Het plan

### 4.1 Uitgangspunten van het bestemmingsplan

Op basis van alle uitgangspunten is het stedenbouwkundig plan (zie afbeelding) ontworpen. Het plangebied wordt grotendeels ingevuld door woningbouw bestaande uit halfvrijstaande en vrijstaande woningen, een appartementencomplex en een verpleeghuis. De reeds bestaande woningen zijn ingepast evenals het nog niet aangelegde deel van de Beneluxlaan.

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 binnen de verschillende bestemmingen vaak een passend meervoudig gebruik mogelijk. Qua bebouwingsregels is zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande situatie in de omgeving van het plangebied.

Aspecten met betrekking tot beeldkwaliteit zijn opgenomen in het 'Beeldkwaliteitplan Broek Oost' (vastgesteld door de gemeenteraad op 7 oktober 2008). In dit beeldkwaliteitplan worden de uitgangspunten voor het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp beschreven. De in het beeldkwaliteitplan aangegeven richtlijnen voor de opbouw van massa's, het materiaalgebruik, kleuren en dergelijke, dienen als toetsingskader voor de welstand.

### 4.2 Planopzet

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

De regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels.

In het navolgende worden de regels per hoofdstuk toegelicht.

#### 4.2.1 Inleidende regels

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

##### *Begripsregels*

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

##### *Wijze van meten*

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

#### 4.2.2 Bestemmingen

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

##### *Bos*

Aan de Deurningerstraat is een perceel bestemd tot "Bos". Gebouwen mogen op gronden met deze bestemming niet worden opgericht. Enkel bouwwerken geen gebouw zijnde zijn toegestaan.

##### *Gemengd*

Binnen deze bestemming zijn zorggerelateerde functies toegestaan (uitsluitend op de begane grond), zoals bijvoorbeeld fysiotherapeut, apotheek, huisartsenpost en dergelijke. Wonen is binnen deze bestemming tevens toegestaan.



### *Groen*

De groenstroken die structuurbepalend zijn op wijkniveau, zijn bestemd als "Groen". Binnen deze bestemming is het toegestaan om groen in de breedste zin (grasvelden, struiken, trapveldjes, speelplekken, speelterreinen, sport-, spel- en jeugdvoorzieningen) aan te leggen en in stand te houden. Het aanleggen van voetpaden, fietspaden en voorzieningen voor bestemmingsverkeer zijn eveneens toegestaan. Wegen voor doorgaand autoverkeer zijn niet toegestaan.

### *Maatschappelijk*

De bestemming "Maatschappelijk" is bedoeld voor functies ten behoeve van onderwijs en ontwikkeling, welzijn, zorg, cultuur, openbaar bestuur enzovoort. Aan de hoofdfunctie ondergeschikte horeca (kantine) is eveneens toegestaan. In het plangebied Broek Oost heeft het perceel waar het verpleeghuis van Trivium zal worden opgericht deze bestemming gekregen.

### *Verkeer*

De bestemming "Verkeer" 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. In het plangebied Broek Oost heeft de Beneluxlaan deze bestemming gekregen.

### *Verkeer-Verblijf*

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

### *Wonen*

De nieuw te ontwikkelen kavels hebben de bestemming "Wonen" gekregen. De bestaande woningbouw is als zodanig in het plan opgenomen. Binnen de bestemming "Wonen" zijn verschillende woonvormen toegestaan, zoals bijvoorbeeld eengezinswoningen, bejaardenhuizen, woonzorgwoningen, kamerbewoning, serviceflats et cetera. Verder is het toegestaan om binnen de woonbestemming een vrij beroep uit te oefenen.

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

Op de plankaart zijn onder andere bouwgrenzen, minimale / maximale goot- en bouwhoogten en maximaal aantal aaneen te bouwen woningen opgenomen. In de regels zijn de overige bebouwingsregels aan te treffen.

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

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

#### 4.2.3 Overige regels

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

#### *Anti-dubbeltelregel*

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

#### *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 ontheffingsbevoegdheid*

Door middel van de algemene ontheffingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de bestemmingsplanregels voor onder andere geringe overschrijding van bepaalde bouwregels, alsmede voor kunstobjecten, bouwwerken van openbaar nut, telecommunicatievoorzieningen enzovoort. Deze bevoegdheid vergroot de flexibiliteit van het plan.

#### *Overgangsrecht*

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

#### *Milieuzoneringen*

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

#### *Slotregel*

In dit artikel staat de naam van het bestemmingsplan.

### 4.3 Economische uitvoerbaarheid

Broek Oost maakt geen onderdeel uit van de oorspronkelijke grondexploitatie van de Slangenbeek.

Voor het plan Broek Oost bestaat een sluitende grondexploitatie, welke in februari 2008 is herzien per 01.01.2008. Betreffende grondexploitatie is in juni 2008 door de Raad vastgesteld.

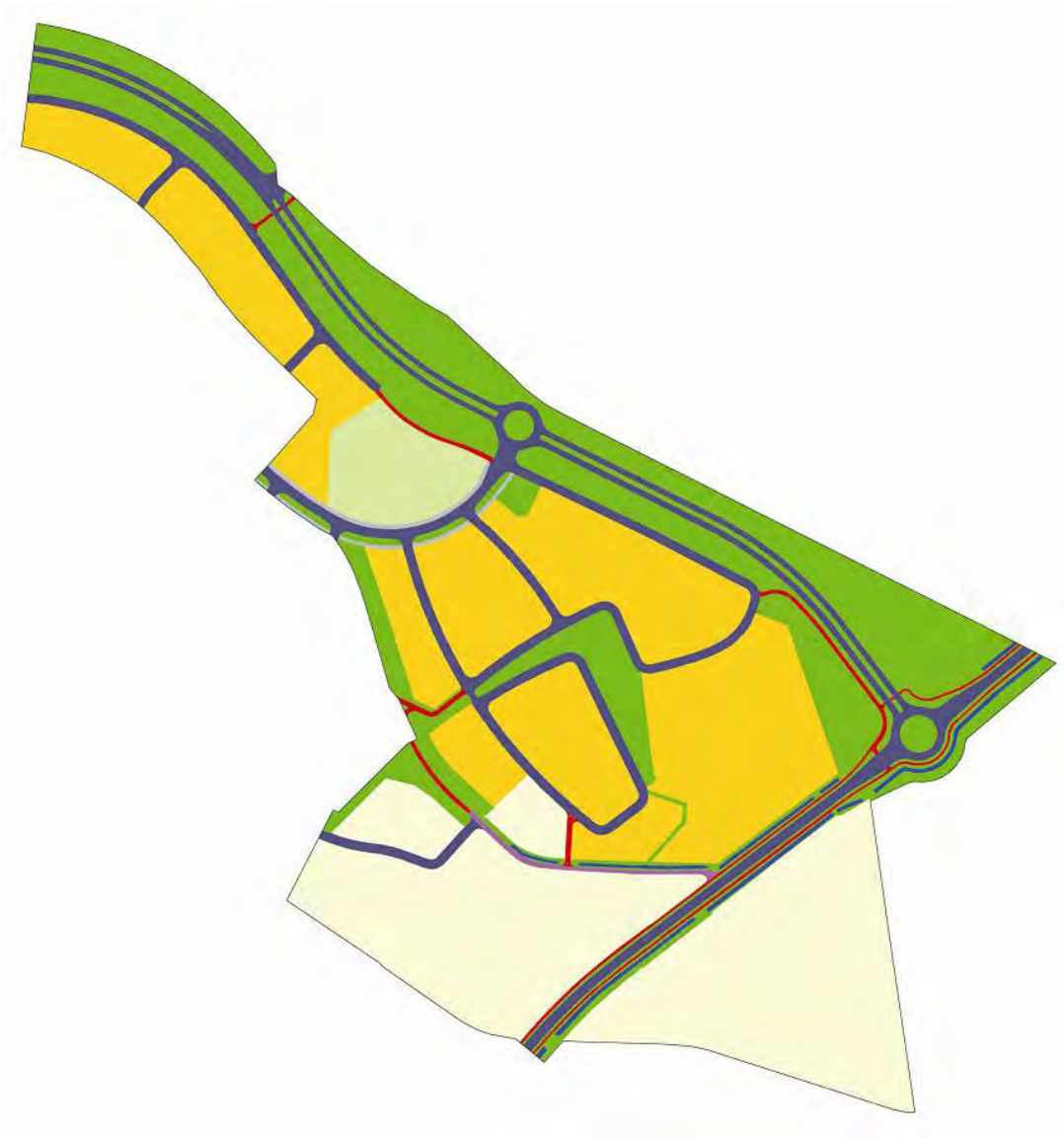
In het kader van de economische uitvoerbaarheid gaat het erom dat wordt vastgesteld, dat het ruimtegebruik - zoals uit onderhavig bestemmingsplan kan worden afgeleid - past binnen de uitgangspunten, welke voor het plan Broek Oost in de vigerende grondexploitatie zijn opgenomen.

Bepalend is dat het ruimtegebruik zodanig dient te zijn, dat de geraamde opbrengsten op basis van het grondgebruik daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd en anderzijds, dat de openbare ruimte niet groter is dan in dezelfde exploitatieopzet is voorzien. Dit laatste om te voorkomen, dat op basis van het ruimtebeslag met het bouw- en woonrijp maken hogere dan voorziene uitgaven zijn gemoeid.

Het ruimtegebruik dat uit onderhavig bestemmingsplan kan worden afgeleid laat een kleiner openbaar gebied zien dan in de vigerende grondexploitatie staat opgenomen. Dit is ten gunste gekomen van het uitgeefbare gebied, waarmee de economische uitvoerbaarheid is aangetoond.

Ter zake wordt opgemerkt dat het bestemmingsplangebied wel 3.895 m<sup>2</sup> groter is dan in de grondexploitatie staat opgenomen, doch aangezien dit toegevoegde deel buiten het exploitatiegebied valt, heeft dit geen gevolgen voor de grondexploitatie.

Omschrijving	Oppervlak (m <sup>2</sup> )
Omvang plangebied	180.265
Te handhaven kavels	47.360
<i>Exploitatiegebied</i>	132.905
Openbaar gebied:	
- Openbaar groen	51.625
- Beken	1.750
- Verharding	24.235
<i>Netto uitgeefbaar</i>	55.295



*Ruimtegebruikkaart*

#### 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 regels van het plan niet gehandhaafd (kunnen) worden. Daarom is het belangrijk al tijdens het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de opgestelde regels. Hierbij is een aantal punten in het bijzonder van belang:

1. *Voldoende kenbaarheid van en draagvlak voor het bestemmingsplan*

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

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

3. *Actief handhavingsbeleid*

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

#### *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 zal ook voor de handhaving van het bestemmingsplan Broek Oost als leidraad gaan fungeren.

#### 4.5 Retrospectieve toets

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

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

#### *Plangebied*

Het plangebied betreft een grotendeels nieuw te ontwikkelen gebied met een nagenoeg geheel nieuwe invulling. Voor een aantal percelen is de huidige situatie bestemd. Deze huidige situatie komt dan overeen met de toegestane bestemming die het vigerende bestemmingsplan mogelijk maakt. Voor een aantal andere gevallen is inmiddels een vrijstellingsprocedure gevoerd, maar is de situatie nog niet ingepast in een nieuw bestemmingsplan. Er zijn binnen het plangebied dan ook nagenoeg geen strijdige situaties ontstaan.

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

Bestemmingsplan Buitengebied, voormalig Weerselo's grondgebied (1989)

- Deurningerstraat 320: Van bestemming "Agrarisch gebied" gewijzigd naar "Woondoeleinden".
- Mr. Molendijkweg 4: Van bestemming "Agrarisch gebied, aanduiding agrarisch bedrijf" gewijzigd naar "Woondoeleinden".
- Mr. Molendijkweg 7: Van bestemming "Agrarisch gebied" gewijzigd naar "Woondoeleinden".
- Mr. Molendijkweg 9: Van bestemming "Agrarisch gebied" gewijzigd naar "Woondoeleinden".
- Mr. Molendijkweg 21: Van bestemming "Agrarisch gebied" gewijzigd naar "Woondoeleinden".
- Mr. Molendijkweg 25: Van bestemming "Agrarisch gebied" gewijzigd naar "Woondoeleinden".

#### 4.6 Inspraak, vooroverleg en verder verloop van de procedure

##### *Inspraak*

In de Inspraakverordening van de gemeente Hengelo is aangegeven op welke wijze belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van het gemeentelijk beleid - inclusief bestemmingsplannen - worden betrokken. Met toepassing van deze verordening is via een advertentie in het Hengelo's Weekblad bekend gemaakt dat het voorontwerp van het bestemmingsplan Broek Oost van 9 april 2008 tot en met 20 mei 2008 ter inzage heeft gelegen bij de afdeling Vergunningen en bij de Gemeentewinkel. Aandacht is geschonken aan de wijze waarop en hoe men kan reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Van de gelegenheid tot het inwinnen van informatie is door een aantal personen en instanties gebruik gemaakt.

Verder heeft er, na publicatie in het Hengelo's Weekblad en middels een brief gericht aan de in- en omwonenden van het plangebied, op dinsdagavond 22 april 2008 een informatieavond plaatsgevonden in het Wijkcentrum Slangenbeek. Tijdens deze inloopavond kon men het voorontwerpbestemmingsplan bekijken, vragen stellen en opmerkingen kenbaar maken. De avond is bezocht door ongeveer 30 personen.

In een verslag van de inspraak en het vooroverleg zijn de reacties met daarop het commentaar van de gemeente opgenomen en als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd (bijlage 1).

##### *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 nieuwe invulling van het gebied is het wenselijk dat vooroverleg wordt gevoerd met de provincie en eventueel andere overleginstanties. In een verslag van de inspraak en het vooroverleg zijn de reacties met daarop het commentaar van de gemeente opgenomen en als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd (bijlage 1).

##### *Verder verloop van de procedure*

1. Het bestemmingsplan wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze stelt het plan, eventueel inclusief wijzigingen vast;
2. 2<sup>e</sup> ter inzage legging: het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is beroep mogelijk bij de Raad van State; indien geen beroep is ingesteld bij de Raad van State treedt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.