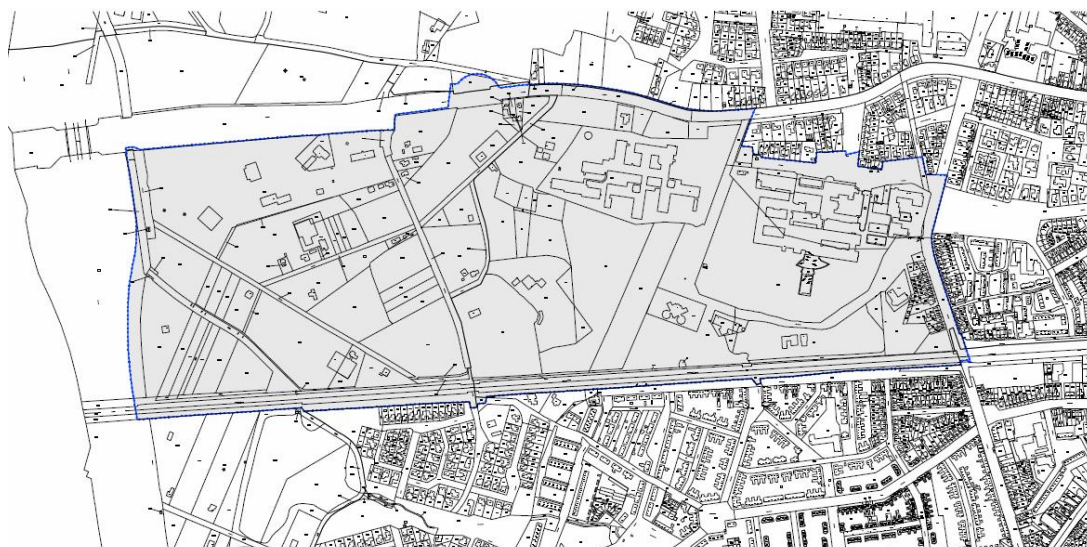


Gezondheidspark

Bestemmingsplan



Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan	6
1.2 Begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	8
2.1 Geschiedenis van het gebied	8
2.2 Ruimtelijke karakteristiek	8
2.2.1 Agrarisch gebied	8
2.2.2 Voorzieningengebied	9
2.3 Verkeer en infrastructuur	10
2.3.1 Autoverkeer	10
2.3.2 Openbaar vervoer	10
2.3.3 Langzaam verkeer	11
2.3.4 Knelpunten	11
2.4 Wonen	12
2.5 Zorginstellingen en bedrijven	12
2.6 Winkels en horeca	12
2.7 Recreatie	12
2.8 Groen- en waterstructuur	13
2.8.1 Groenstructuur	13
2.8.2 Waterstructuur	14
2.9 Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen	15
2.9.1 Terreinhoogte	15
2.9.2 Kabels en leidingen	15
2.9.3 Wegconstructies	15
Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plan	16
3.1 Ruimtelijke karakteristiek	16
3.2 Verkeer en infrastructuur	18
3.2.1 Uitgangspunten	18
3.2.2 Verkeer en infrastructuur in het plan	19
3.3 Wonen	20
3.3.1 Uitgangspunten	20
3.3.2 Wonen in het plan	20
3.4 Zorginstellingen en bedrijven	21
3.4.1 Uitgangspunten	21
3.4.2 Zorginstellingen en bedrijven in het plan	22
3.5 Winkels en horeca	22
3.5.1 Uitgangspunten	22
3.5.2 Winkels en horeca in het plan	22
3.6 Recreatie	23
3.6.1 Uitgangspunten	23
3.6.2 Recreatie in het plan	23
3.7 Groen- en waterstructuur	23
3.7.1 Uitgangspunten	23
3.7.2 Groen- en waterstructuur in het plan	23
Hoofdstuk 4 Relevant beleid	27
4.1 Rijksbeleid	27
4.1.1 Nota Ruimte	27
4.1.2 Nota Mobiliteit	27
4.1.3 Nationaal milieubeleidsplan: "Een wereld en een wil"	27
4.1.4 Vierde Nota Waterhuishouding	28
4.2 Provinciaal beleid	28
4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 2009	28
4.3 Regionaal beleid	29

4.3.1	Intergemeentelijke Structuurschets	29
4.3.2	Regionaal Mobiliteitsplan	29
4.3.3	Twente Mobiel	29
4.3.4	OV-strategie Regio Twente 2004-2010	29
4.4	Gemeentelijk beleid	30
4.4.1	Structuurvisie Hengelo 2030 (2007)	30
4.4.2	Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) (2003)	30
4.4.3	Nota Duurzaam Veilig (2001)	30
4.4.4	Uitvoeringsnota Fietsen (2003-2006)	30
4.4.5	Nota Autoparkeren (2008-2012)	31
4.4.6	Gemeentelijk waterplan (2006)	31
4.4.7	Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) (2001)	31
4.4.8	Gemeentelijk Groenplan (GGP) (2004)	32
4.4.9	Welstandsnota (2004)	32
4.4.10	Monumentenbeleid (2004)	33
4.4.11	Nota Wonen (2004)	33
4.4.12	Notitie "Een wijk voor iedereen" (2007)	34
4.4.13	Nota bevordering toegankelijkheid gebouwen en omgeving (2007)	34
4.4.14	Detailhandel Hengelo 2006 - 2016 (2006)	35
4.4.15	Horecavisie en beleid Hengelo 2005 - 2015 (2005)	35
4.4.16	Prostitutiebeleid (2004)	35
4.4.17	Nota kunst en cultuur, "Vrij spel voor verbeelding" (2007)	35
4.4.18	Kadernota Spelen (2007)	36
4.4.19	Nota Geluid	36
Hoofdstuk 5	Randvoorwaarden	37
5.1	Watertoets	37
5.1.1	Hemelwater	37
5.1.2	Afvalwater	37
5.1.3	Waterkwaliteit en ecologie	38
5.1.4	Conclusie	38
5.2	Flora en fauna	38
5.2.1	EU-vogelrichtlijn/1979 en EU/Habitatrichtlijn/1992	38
5.2.2	Flora- en faunawet	38
5.2.3	Flora- en faunaonderzoek	39
5.2.4	Ontheffing	40
5.2.5	Zorgplicht	40
5.3	Monumenten en archeologie	40
5.3.1	Monumenten	40
5.3.2	Archeologie	41
5.4	Milieu	43
5.4.1	Bedrijven en milieuzonering	43
5.4.2	Bodem	43
5.4.3	Geluid	44
5.4.4	Externe veiligheid	46
5.4.5	Luchtkwaliteit	47
5.4.6	MER	49
5.4.7	Brandweer en fysieke veiligheid	49
5.5	Integrale veiligheid	49
5.6	Duurzaam bouwen	50
5.6.1	Duurzaam bouwen	50
5.6.2	Duurzame energie en energie-efficiency	50
5.7	Economische uitvoerbaarheid	50
Hoofdstuk 6	Het bestemmingsplan	52
6.1	Uitgangspunten	52
6.2	Planopzet	52
6.2.1	Inleidende regels	52
6.2.2	Bestemmingsregels	52
6.2.3	Algemene regels	54
6.2.4	Overgangs- en slotregels	55
6.3	Handhaving van het plan	55
6.4	Inspraak, vooroverleg en verder verloop van de procedure	56
6.4.1	Inspraak	56
6.4.2	Vooroverleg	56
6.4.3	Ontwerp bestemmingsplan (2008)	56
6.4.4	Verder verloop van de procedure	56

Bijlagen	59
Bijlage 1 Inrichting onbebouwde ruimte	61
Bijlage 2 Beeldkwaliteitplan Gezondheidspark	63
Bijlage 3 Waterhuishoudingsplan	65
Bijlage 4 Geo-hydrologisch onderzoek	67
Bijlage 5 Flora en fauna onderzoek	69
Bijlage 6 Flora en fauna ontheffing	71
Bijlage 7 Archeologisch bureauonderzoek en veldtoetsing	73
Bijlage 8 Archeologisch veldonderzoek	75
Bijlage 9 Proefsleuvenonderzoek	77
Bijlage 10 Archeologische opgraving	79
Bijlage 11 Cultuurhistorische inventarisatie	81
Bijlage 12 Milieuaspectenstudie	83
Bijlage 13 Inspraak en vooroverleg	85
Bijlage 14 Zienswijzennota	87
 Regels	 89
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	90
Artikel 1 Begrippen	90
Artikel 2 Wijze van meten	96
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	97
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden	97
Artikel 4 Bedrijf	100
Artikel 5 Gemengd	102
Artikel 6 Groen	105
Artikel 7 Horeca	106
Artikel 8 Kantoor	107
Artikel 9 Maatschappelijk	108
Artikel 10 Verkeer	110
Artikel 11 Verkeer - Railverkeer	111
Artikel 12 Verkeer - Verblijfsgebied	112
Artikel 13 Water	113
Artikel 14 Wonen	115
Artikel 15 Leiding - gas	117
Artikel 16 Leiding - hoogspanning	119
Hoofdstuk 3 Algemene regels	121
Artikel 17 Antidubbeltelregel	121
Artikel 18 Algemene bouwregels	122
Artikel 19 Algemene gebruiksregels	123
Artikel 20 Algemene ontheffingsregels	124
Artikel 21 Algemene wijzigingsregels	125
Artikel 22 Algemene procedureregels	126
Artikel 23 Overige regels	127
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	128
Artikel 24 Overgangsrecht	128
Artikel 25 Slotregel	129
Bijlagen	131
Bijlage 1 Staat van Inrichtingen	133

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan

Aan de westkant van Hengelo zijn al langere tijd de Ziekenhuis Groep Twente (ZGT), Trivium Meulenbelt Zorggroep (TMZ) en een aantal andere voorzieningen op het gebied van de gezondheidszorg (Carint, Rode Kruis, Arbo-dienst) gevestigd: het Gezondheidspark. Bij de geplande uitbreiding van dit gebied wordt dit zorgthema aangehouden en verder versterkt. Hierdoor ontstaat een gebied waar verschillende gezondheidszorggerelateerde bedrijven en instellingen gezamenlijk hun producten, diensten en faciliteiten zullen aanbieden binnen een parkachtige setting. Deze ideeën zijn geconcretiseerd in de Nota van Uitgangspunten Gezondheidspark die op 30 mei 2006 door het college van burgemeester en wethouders en op 20 juni 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld.

De vigerende bestemmingsplannen in het plangebied Gezondheidspark zijn grotendeels verouderd en onderling verschillend. Hierdoor zijn ongewenste ontwikkelingen niet tegen te houden en zijn gewenste toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied moeilijk realiseerbaar. Derhalve wordt het bestemmingsplan herzien. Daarbij vindt tevens het juridisch en beleidsmatig uniformeren van het bestemmingsplaninstrumentarium voor het totale gebied binnen de huidige ruimtelijke structuur plaats.

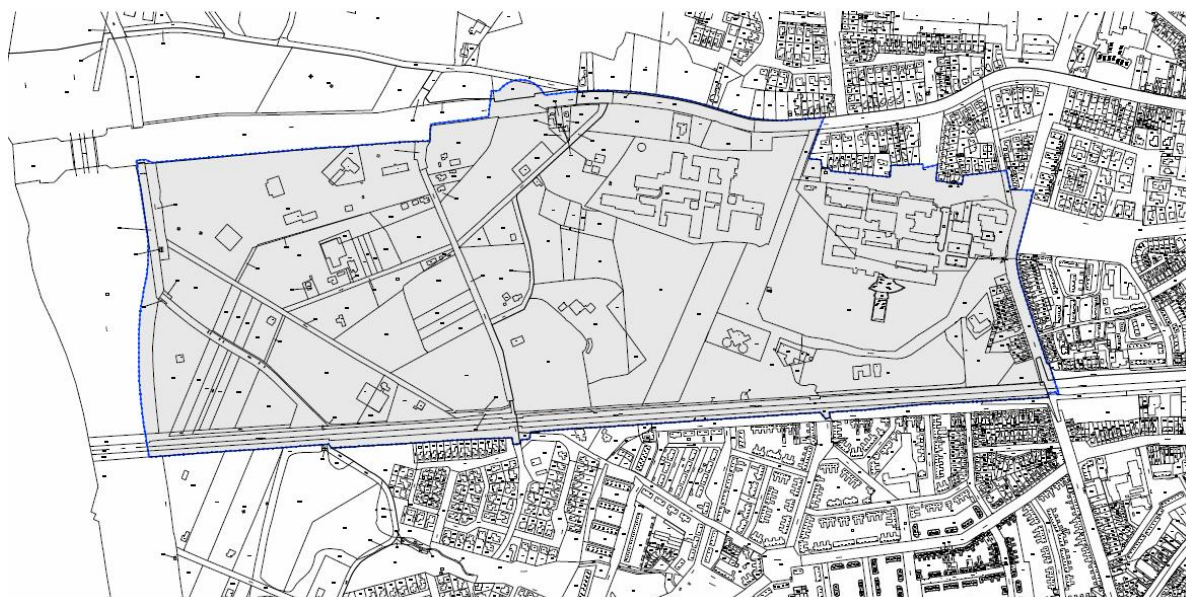
In dit plan zijn de bestemmingsomschrijvingen ruim gesteld zodat planologisch gewenste ontwikkelingen daarbinnen plaats kunnen vinden. Door de bestemmingsomschrijvingen niet te eng te kiezen, zijn binnen één bestemming meerdere invullingen mogelijk, die allemaal planologisch aanvaardbaar zijn.

Het plangebied kan worden verdeeld in een ontwikkelingsgebied waar de functies behorend bij het Gezondheidspark hun beslag krijgen, het gebied ten oosten van de Brugginksweg, en een conserverend gebied dat een overwegend agrarisch karakter heeft en behoud, ten westen van de Brugginksweg. Het laatst genoemde gebied is om praktische redenen meegenomen in het onderliggende bestemmingsplan, aangezien het een restgebied betreft tussen het Gezondheidspark en de A35. Door dit gebied mee te nemen in dit bestemmingsplan worden ook de verouderde regelingen geactualiseerd en is een separate bestemmingsplanprocedure voor dit gebied niet noodzakelijk.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn de onderscheiden bestemmingen en aanduidingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de feitelijke inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De toelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten westen van het centrum en omvat ruwweg het terrein dat wordt omsloten door de spoorlijn Hengelo-Zutphen, de Geerdinksweg, de Boerhaavelaan, de Deldenerstraat en de rijksweg A35 en is weergegeven op de onderstaande afbeelding.

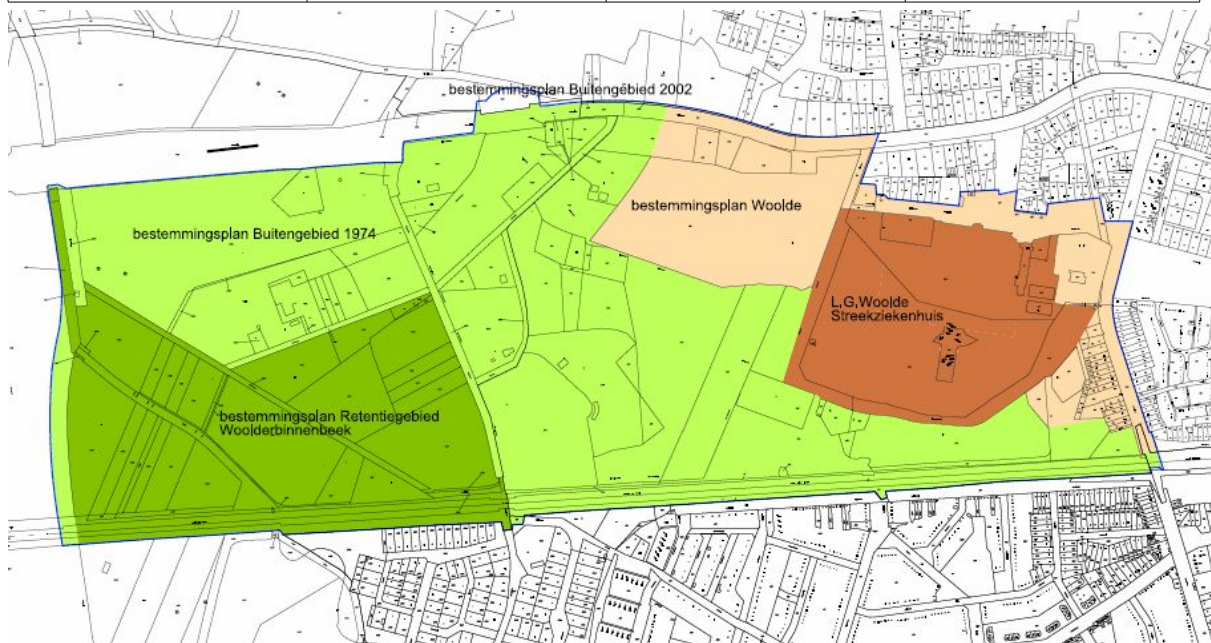


Begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

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

Naam bestemmingsplan	Kaartnummer	Raad	Gedeputeerde Staten
1. Woolde	51-01-20	10-01-1978	28-11-1978
2. L.G. Woolde, Streekziekenhuis	51-11-33	27-08-1985	28-04-1986
3. Buitengebied 1974	05-01-10	03-12-1974	10-02-1976
4. Retentiegebied Woolderbinnenbeek	Hng.1	07-07-1998	02-02-1999
5. Buitengebied 2000	S09-100-b1	18-12-2001	18-06-2002



Begrenzing vigerende bestemmingsplannen

Al deze bestemmingsplannen (inclusief partiële herzieningen en wijzigingen) komen (deels) te vervallen bij het van kracht worden van dit nieuwe bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Geschiedenis van het gebied

De geomorfologische ondergrond van het Gezondheidspark en omgeving is door water en wind gevormd. De basis van het gebied bestaat uit bezonken beekgronden en opgewaaide dekzandruggen. Het uiterlijke aanzien van het gebied is vooral door de mens bepaald. In de Middeleeuwen werd begonnen met de ontginning van de woeste gronden voor de landbouw. Afhankelijk van het soort terrein ontstonden verschillende agrarische landschapstypen.

Het kampen- en hoevenlandschap is het oudste landschapstype. Op de grens van hoge dekzandruggen en lage beekdalen werden boerenhoeven gebouwd. Op de hoge, droge dekzandgronden werden akkers aangelegd; de nabije lage, natte beekgronden werden als wei- en hooilanden gebruikt. De meeste hoge akkers (essen) zijn klein, met één boerenhoeve op de rand. Deze zogenoemde éénmansessen liggen van oudsher ook in het Gezondheidspark. Sommige essen zijn groot met een krans van boerderijen, zoals in het buurtschap Woolde nog steeds fraai te zien is. Houtwallen rond de essen hielden dieren van de gewassen weg. Speciaal aangeplante boerenbedrijfsbosjes bij de boerderij leverden hout voor bebouwing en gereedschap. De hooiland- en weidegronden in de beekdalen waren vanouds in onregelmatige blokvormige percelen verdeeld. Houtsingels op de perceelsgrenzen moesten het vee binnen en roofdieren buiten houden.

Soms zijn medengebieden, zoals in het dalgebied van de Woolderbinnenbeek, zo uitgestrekt, dat ze als apart landschapstype kunnen worden aangemerkt. Oorspronkelijk kwamen hier drassige hooilanden voor. De percelen lagen haaks op de beken en waren door beplanting van elkaar gescheiden. Bebouwing ontbrak in deze natte gebieden. In de loop der tijd is het karakteristieke medengebied steeds meer een algemeen, open beekdallandschap geworden.

Langs de huidige stadsrand ligt het kampen- en hoevenlandschap en langs de rijksweg 35 in het dal van de Woolderbinnenbeek het beekdal- en medenlandschap.

Als gevolg van verstedelijking in de nabije omgeving, drainage, schaalvergroting, mechanisatie en efficiëntieoverwegingen is het gebied in de twintigste eeuw veranderd: de hooilanden hebben plaatsgemaakt voor weilanden en veel lineaire beplantingen zijn gerooid. Het agrarisch grondgebruik is grotendeels blijven bestaan. Wel is het gebied geleidelijk aan wat verstedelijkt. Oorspronkelijk waren er geen harde grenzen tussen het Gezondheidspark en de landelijke gebieden van Woolde, Twickel, de Vikkerhoek of Oele. Nu wordt het terrein omsloten door de Deldenerstraat (noord), de spoorlijn, de Wilderinkshoek (zuid) en de rijksweg 35 (west).

In het plandeel tegen de stadsrand is in de tweede helft van de 20e eeuw een aantal instellingen en bedrijven gevestigd. Het grootste deel daarvan heeft een binding met de gezondheidszorg: het ZGT, verpleeghuis TMZ, vestigingen van de Arbodienst en het Rode Kruis, Carint en een onderdeel van het ROC van Twente (de school voor Gezondheidszorg, Welzijn, en Sport). Deze laatste instelling heeft recent het pand verlaten en verkocht aan ZGT

2.2 Ruimtelijke karakteristiek

Het plangebied als geheel heeft een stadsrandkarakter, zonder een duidelijke samenhang. Het Gezondheidspark valt uiteen in twee deelgebieden, een overwegend agrarisch gebied en een voorzieningengebied, met elk een eigen uitstraling.

2.2.1 Agrarisch gebied

Een deel van het plangebied is grotendeels landelijk gebied, waarin (agrarische) bedrijven, weilanden, houtwallen, bosjes, lanen, de Woolderbinnenbeek en een retentievijver liggen. Deze ruimte en het grondgebruik komen overeen met die in Woolde, 't Genseler en Twickel, aan de overzijde van de snelweg.



Agrarisch gebied

2.2.2 Voorzieningengebied

Het tweede deelgebied wordt gedomineerd door het ZGT en TMZ; twee omvangrijke gebouwencomplexen. Daarnaast ligt in dit gebied nog een aantal kantoorgebouwen met daarin zorginstellingen. Alle gebouwen worden omringd door een parkachtig landschap. De aanwezigheid van dit 'gezondheidscluster' is de hoofdreden voor de verdere ontwikkeling van een Gezondheidspark. De geplande ontwikkelingen zullen plaatsvinden in dit gedeelte van het plangebied; het agrarische gedeelte zal zijn huidige karakter behouden.



Multi Care Centre nabij ZGT

2.3 Verkeer en infrastructuur

2.3.1 Autoverkeer

Het plangebied wordt omsloten door de Deldenerstraat, de Geerdinksweg en de Brugginksweg. Door het plangebied lopen geen wegen voor doorgaand verkeer. Het ZGT, het Rode Kruisgebouw, Carint en TMZ worden ontsloten via de Aletta Jacobslaan en de Boerhaavelaan.

2.3.2 Openbaar vervoer

Het plangebied wordt bediend door twee buslijnen:

Lijn 12: een stadslijn van Connexxion met een halfuursdienst die in één richting een lus rijdt door oost Hengelo en via het NS-station naar Groot Driene rijdt. Door het plangebied rijdt lijn 12 de route Geerdinksweg, A. Jacobslaan, voorterrein ZGT ("Vijverlaantje"), voorterrein Trivium, Boerhaavelaan, Geerdinksweg. De haltes liggen aan de Geerdinksweg, voor het ZGT, voor Trivium en aan de Boerhaavelaan. Lijn 12 rijdt beperkt op zondag.

Lijn 99: een streeklijndienst van Syntus voor scholieren naar scholengemeenschap Twickel. Deze beperkte lijndienst heeft een halte aan de Deldenerstraat.

Aan de zuidzijde van het plangebied is de spoorweg Hengelo-Zutphen gelegen. Deze spoorlijn is op twee plaatsen over te steken door langzaam verkeer (voetgangers en fietsers), bij het gebouw van Carint en bij de Brugginksweg.



Spoorwegovergang

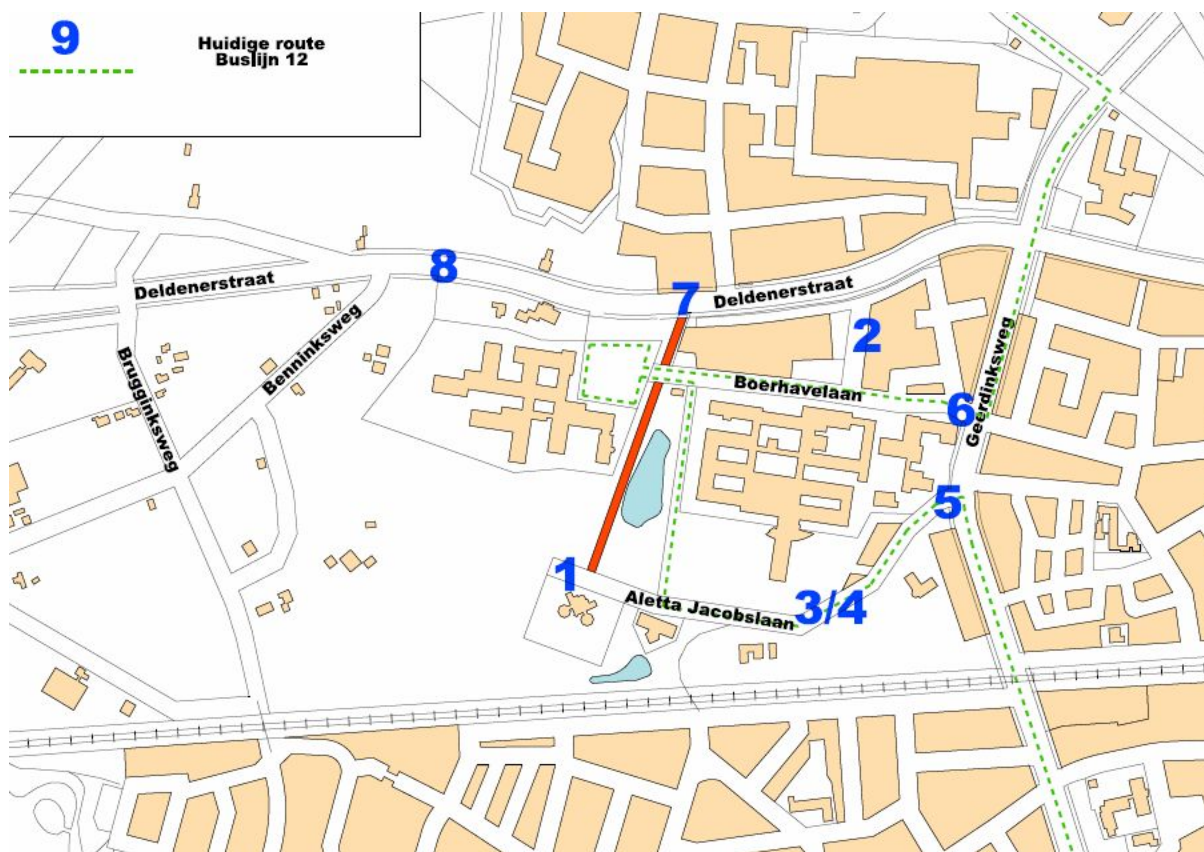
2.3.3 Langzaam verkeer

De Deldenerstraat beschikt over vrijliggende fietspaden. In het plangebied zijn verder geen vrijliggende fietspaden gelegen. Het eikenlaantje heeft binnen het gebied een functie voor het langzaam verkeer.

2.3.4 Knelpunten

Verkeerskundig komen de volgende knelpunten voor in het plangebied:

1. hoge parkeerdruk en foutparkeren einde Aletta Jacobslaan (Carint);
2. hoge parkeerdruk woonbuurt Boerhaavelaan (a.g.v. ZGT en ROC vestiging);
3. ontbreken van voetgangersvoorzieningen Aletta Jacobslaan (nu schelpenpad);
4. profiel Aletta Jacobslaan, ongeschikt voor afwikkeling hoge verkeersintensiteiten, aparte fietsvoorzieningen ontbreken;
5. aansluiting Aletta Jacobslaan - Geerdinksweg, lange wachttijden voor verkeer uit Aletta Jacobslaan, slechte oversteekvoorzieningen fietsers;
6. aansluiting Boerhaavelaan - Geerdinksweg, lange wachttijden voor verkeer uit Boerhaavelaan, met name tijdens spitsuren (probleem voor het openbaar vervoer, ontbrekende oversteekvoorzieningen langzaam verkeer);
7. oversteek fietsers Deldenerstraat (o.a. scholieren vanuit Delden naar Twickelcollege);
8. hoge snelheden autoverkeer op Deldenerstraat;
9. oponthoud lijnvoering buslijn 12 door o.a. een kwalitatief matig afwikkelingsniveau van het kruispunt Boerhaavelaan - Geerdinksweg.



Verkeerskundige knelpunten

2.4 Wonen

In het te ontwikkelen deel van het plangebied (oostelijk deel) bevinden zich van oorsprong een vijftal woningen. Van deze vijf is er één inmiddels gesloopt. Twee woningen worden nog bewoond. De anderen hebben een tijdelijke functie of staan leeg in afwachting van verbouwing voor een andere functie. De (circa 12) overige woningen in het bestemmingsplangebied behouden de woonfunctie.

2.5 Zorginstellingen en bedrijven

Al langere tijd zijn het ZGT, TMZ en een aantal andere voorzieningen op het gebied van de gezondheidszorg (Carint, Rode Kruis, Arbo-dienst) in het gebied gevestigd. Deze bedrijven c.q. zorginstellingen nemen gezamenlijk 53% van het plangebied (het bestaande met onderhavige uitbreiding Gezondheidspark Twente) in beslag.

2.6 Winkels en horeca

In het plangebied bevinden zich geen winkels of horecagelegenheden. De huidige bewoners zijn aangewezen op de voorzieningen in de omliggende woonwijken.

2.7 Recreatie

In het gebied zijn geen specifieke recreatievoorzieningen aanwezig. Wel vervult het gebied een functie als uitloophed van Hengelo. In de bestaande situatie vervullen twee routes een functie als recreatieve fiets/wandelroute. Dat zijn de Brugginksweg die in noord-zuidrichting het gebied doorkruist en de Benninksweg die dat in oost-westrichting doet.

Het Eikenlaantje vervult tevens een functie als recreatieve wandelroute.

2.8 Groen- en waterstructuur

2.8.1 Groenstructuur

In de loop der tijd is het karakteristieke medengebied steeds meer een algemeen open beekdallandschap geworden. Ook het kampen- en hoevenlandschap heeft een deel van zijn oude beplantingsstructuur verloren, al oogt het landschap met de overgebleven beplantingselementen nog steeds afwisselend. De oorspronkelijke dichte beplantingsstructuur van de oude agrarische landschappen met aaneengeschakelde houtwallen en bosjes viel uiteen, toen de moderne landbouw beplantingen voor de bedrijfsvoering niet meer nodig had. Prikkelendraad verving de veekerende beplanting, gemechaniseerde landbouwwerktuigen de houtgemaakte gereedschappen. Bovendien zat de beplanting de schaalvergroting van de landbouw in de weg.

Inmiddels is het Gezondheidspark en omgeving van zuiver agrarisch buitengebied in een gemengde stadsrandzone veranderd. De beroepsmatige agrarisch bedrijfsvoering verdwijnt steeds meer uit het landschap. Door de vestiging van een manege, een aannemer en een regionale vestiging van Rijkswaterstaat doen stedelijke invloeden hun intrede in het westelijk deel van het plangebied. Er zijn nieuwe plassen gegraven om stedelijk water te bergen en er zijn nieuwe niet-agrarische beplantingen verschenen.

Ten behoeve van de planontwikkeling zijn alle bestaande beplantingselementen in het plangebied Gezondheidspark geïnventariseerd en gewaardeerd. De resultaten zijn opgenomen in de inrichting onbebouwde ruimte (Op ten Noort Blijdenstein; Gezondheidspark Hengelo - inrichting onbebouwde ruimte, 7 juli 2009) dat als bijlage 1 aan dit plan is toegevoegd.

Het meest markante groenelement is de oude eikenlaan naar de vroegere boerderij Terhaar op de plek, waar nu het gebouw van Carint staat. Deze laan, die als bijzonder beschermd beplantingselement is geregistreerd, sluit aan op de rijen elzen en eiken langs de Aletta Jacobslaan. Bij de Geerdinksweg gaat deze laanbeplanting over in een oude eikengroep. Bij deze beplantingsstructuur hoort ook een groep eiken bij de spoorwegovergang.



Eikenrij nabij TMZ

Het westelijk deel van het plangebied kenmerkt zich eveneens door grote eiken, zowel rijen, groepen als solitair. De eiken vormen met de houtwallen en bosstroken langs de perceelsgrenzen een mozaïekstructuur.

2.8.2 Waterstructuur

2.8.2.1 Oppervlaktewater

In het plangebied ligt de Woolderbinnenbeek. Deze waterloop is in het landschap nauwelijks herkenbaar. Daarnaast zijn er in het gebied drie retentievijvers;

- een grote vijver in het westelijke deel van het plangebied;
- een vijver op het terrein van het ZGT, naast het eikenlaantje;
- een kleine vijver tussen het gebouw van Carint en de spoorlijn.

Langs het talud van de spoorweg Hengelo-Zutphen loopt een omvangrijke spoor sloot, waarop een overstort van het riool uitkomt.



Vijver Westelijk deel plangebied

2.8.2.2 Grondwatertrap

De grondwatertrap in het gebied is grotendeels grondwatertrap V en grondwatertrap III. Dit betekent dat de grondwaterstand tussen circa 40 cm beneden maaiveld, de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) en circa 120 cm beneden maaiveld, de Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) fluctueert.

2.8.2.3 Grondwaterstand

In het plangebied zijn de grondwaterstanden ten opzichte van het maaiveld erg variabel. De grondwaterstand ten opzichte van NAP varieert daarentegen niet veel (neemt licht toe in oostelijke richting), maar de maaiveldhoogten variëren enkele meters, zowel binnen als buiten het plangebied. De GHG aan de westkant van het gebied bereikt bijna het maaiveld. Aan de oostkant van het gebied is de GHG erg diep, 2,2 m onder het maaiveld. Het maaiveld ligt op deze locatie hoger.

2.9 Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen

2.9.1 Terreinhoogte

Met uitzondering van de taluds van de snelweg en de spoorlijn zijn er in het gebied geen grote hoogteverschillen: de terreinhoogte varieert van 14,5 meter boven NAP langs de Woolderbinnenbeek en op het terrein van Rijkswaterstaat tot 17,5 meter in het westelijke deel van het TMZ-terrein en bij de boerderij aan de Aletta Jacobslaan.

2.9.2 Kabels en leidingen

Wat de kabels en leidingen betreft, kunnen voornamelijk de hoogspanningskabels en twee hoofdgasleidingen langs de A35 van invloed zijn op eventuele plannen. Deze leidingen doorkruisen het westelijk deel van het plangebied van noord naar zuid, elk in een eigen tracé, waarvoor afstandseisen gelden waarbinnen geen bestemmingen mogen worden gecreëerd die voorzien in het regelmatig verblijf van personen. Deze afstanden zijn 60 meter voor de hoofdgasleiding en circa 30 meter voor de hoogspanningskabels.

Verder liggen er veel kabels en leidingen van en naar Carint en rondom het ZGT. De belangrijkste invloedsfactoren zijn de aanwezige gas- en waterleidingen en de glasvezelkabels. De nutsbedrijven hebben te kennen gegeven geen ontwikkelingsplannen in het gebied te hebben.

Naast de aanwezigheid van het bestaande glasvezelnetwerk dient aandacht besteed te worden aan uitbreiding ervan. Dit is in het kader van het zogeheten IZIT-project (het programma Innovatie van Zorg door ICT). Dit project heeft tot doel de processen en werkwijzen in de totale zorgketen in Twente en Oost-Achterhoek te verbeteren door de inzet van ICT.

Bij de aanleg van nieuwe kabels- en leidingen hoeft geen rekening te worden gehouden met de nodige ruimte voor de leidingen van het warmtenet. Het warmtenet wordt in een later stadium neergelegd en conformeert zich aan de situatie uit de bouwrijpfase.

2.9.3 Wegconstructies

De huidige opbouw van de wegconstructies in het westelijk deel van het plangebied is bekend. Er is in mei 2007 een indicatief verhardingsonderzoek uitgevoerd. Daaruit bleek dat het asfalt niet teerhoudend is. Uitgezonderd de wegfundatie van de Benninksweg zijn alle funderingsmaterialen geschikt voor hergebruik cq. afvoer naar een puinbrekerinstallatie. Tevens is indicatief vastgesteld dat alle wegverhardingen vrij zijn van asbest.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plan

3.1 Ruimtelijke karakteristiek

Het Gezondheidspark is een themapark op het gebied van zorg, gezondheid en direct aanverwante functies. Bestaande en nieuwe voorzieningen en zorginstellingen bieden hier gezamenlijk hun diensten aan met als doel een betere dienstverlening voor de doelgroep. De functies op het Gezondheidspark richten zich op alle leeftijdscategorieën met als doel opvang, verzorging, genezing, preventie en wellness (zowel fysiek als psychisch). In het Gezondheidspark staat de mens centraal.

Het gebied biedt ruimte aan verschillende woonvormen met diverse vormen en niveaus van zorg, van verpleeghuis en palliatieve zorg tot zelfstandig wonen voor ouderen (eenvoudig aan te passen tot aanleunwoningen). Ook voor tijdelijke bewoners biedt het gebied een prettige woonomgeving. De opzet van het Gezondheidspark, de inrichting van de onbebouwde ruimte en de diverse voorzieningen zijn hierop afgestemd.

De kavels worden in hoofdzaak ontsloten door een nieuw aangelegde ringweg. Voor de voetgangers en het verkeer is in een apart netwerk van paden voorzien dat aansluit op de paden op de individuele kavels. Het geheel vormt een interessant wandel- en verblijfsgebied. Parkeervoorzieningen binnen het plangebied worden zoveel mogelijk uit het zicht van de voetgangers aangelegd. De bereikbaarheid per openbaar vervoer wordt verbeterd. Een buslijn wordt verlengd en het aantal haltes wordt uitgebreid. Per trein wordt het gebied bereikbaar door de realisatie van een voorstadshalte.

De wegenstructuur ontsluit kavels van verschillende grootte: grote kavels met eigen stedenbouwkundige uitwerkingen, zoals voor het ZGT, TMZ, het jeugdcluster en de woningbouwlocaties en kleinere kavels met meer solitaire invullingen. Waar mogelijk zijn clusters gemaakt van gebouwen met functies die samen een ensemble vormen, zoals het jeugdcluster met Jarabee, Accare en De Eik aan de westkant van het park en een gebied voor centrale voorzieningen in het midden van het plan. Het woningprogramma wordt gerealiseerd langs de Aletta Jacobslaan, de looproute van de voorstadshalte naar de nieuwbouw van TMZ en langs de Deldenerstraat. Waar mogelijk worden de woningen aangeboden in relatie met de zorgfaciliteiten in het park.

De massa en situering van de gebouwen kunnen per deelgebied nader worden uitgewerkt, zodat ingespeeld kan worden op de specifieke vraag. Aan de hoogte van de bebouwing zijn randvoorwaarden gesteld. Aan de Deldenerstraat en aan de spoorlijn is de toegestane hoogte beperkt tot drie lagen. Naar het middengebied richting het water loopt de bebouwingshoogte op tot maximaal 8 lagen (begane grond met 7 verdiepingen) ofwel 30 meter. De hogere gebouwen zijn gesitueerd aan de uiteinden van de vijver. Een cluster van drie hogere gebouwen is aan de oostzijde, midden in het Gezondheidspark, gesitueerd en een solitaire hoogbouw van maximaal 8 lagen aan de westzijde.

Aan de bebouwing zijn randvoorwaarden gesteld ten aanzien van massa, plaatsing en beeldkwaliteit. De randvoorwaarden zijn vastgelegd in het 'Beeldkwaliteitsplan Gezondheidspark' van 25 februari 2008 (zie bijlage 2).

Het Gezondheidspark past binnen de afspraken in het convenant met de minister in het kader van de verstedelijkingsafspraken tot 2010. Hieruit blijkt dat in Twente vooral behoefte is aan stedelijke en groenstedelijke woonmilieus.

Kenmerken stedelijk milieu:

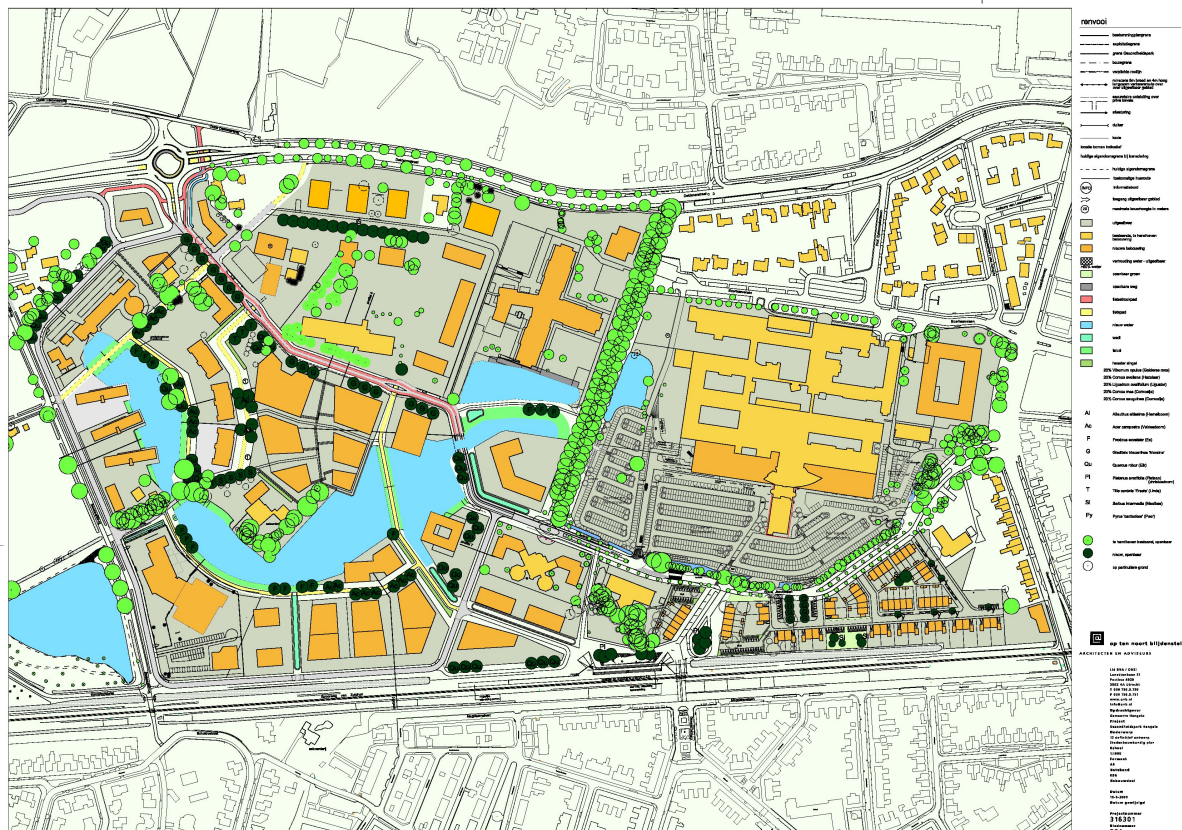
- ontwikkeling rond knooppunten van vervoerssystemen - goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en per auto;
- menging van functies - combinaties van culturele, wetenschappelijke en recreatieve instellingen, woningen, zorg- en welzijnsvoorzieningen, grootschalige projecten en hoofdkantoren van bedrijven en instellingen;
- sociaal gemengde woon- en werkmilieus;
- openbare ruimte met een hoge kwaliteit en een prettig verblijfsklimaat;
- bebouwing in hoge dichtheden;
- een levendig karakter;
- ruime (ondergrondse) parkeermogelijkheden.

Kenmerken groenstedelijk milieu:

- combinatie van wonen en werken;
- bebouwing in groene omgeving;
- een prettig verblijfsklimaat;
- bebouwing in hoge dichtheden;

- een levendig karakter;
- ruime (ondergrondse) parkeermogelijkheden;
- combinatie van wonen en werken;
- bebouwing in groene omgeving.

De visie op het Gezondheidspark is, in overleg met de huidige en een aantal toekomstige zorgaanbieders en de huidige bewoners en omwonenden van het plangebied, tot een definitief stedenbouwkundig plan uitgewerkt.





Stedenbouwkundig plan Gezonheidspark

3.2 Verkeer en infrastructuur

3.2.1 Uitgangspunten

Voor het verkeer worden de volgende uitgangspunten gehanteerd.

3.2.1.1 Auto

- Voor een goede ontsluiting van het gebied is een nieuw aansluitpunt op de Deldenerstraat noodzakelijk, dat gaat fungeren als hoofdentree van het Gezonheidspark.
- Er moet worden voorkomen dat er sluipverkeer ontstaat tussen de Deldenerstraat en de Geerdinksweg.
- De interne wegenstructuur van het Gezonheidspark moet worden ingericht als 30 km/h gebied.

3.2.1.2 Parkeren

- Parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd.
- Parkeervoorzieningen moeten zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken.
- In overleg met het ZGT zal gezocht worden naar een, binnen het Gezonheidspark, passende parkeeroplossing.
- De parkeeroplossingen binnen het Gezonheidspark mogen geen negatieve effecten hebben op de omliggende wijken.
- Ontwikkeling van voorzieningen langs de Boerhaavelaan zijn niet gewenst. Voor bewoners moeten hier voldoende parkeerplaatsen beschikbaar blijven.
- Met een nieuwe ontsluitingsstructuur in het plangebied dient tevens het kruispunt Geerdinksweg/Deldenerstraat te worden ontlast.

3.2.1.3 Openbaar vervoer

- Ten behoeve van de voorgestane (regionale) ontwikkelingen in het plangebied is een voorstadhalte wenselijk. Dit past in het streven naar uitbreiding en versterking van het hoogwaardig stadsgewestelijke openbaar vervoer Twente (Agglolijn). De vervoersmaatschappij Syntus exploiteert de verbinding Zutphen-Hengelo-Oldenzaal sinds 2005 met light-rail treinen.
- De busroute van en naar het ZGT en de wijk Woolder Es dient verbeterd te worden. Met de

- De nieuwe ontwikkelingen zijn aanleiding om de route van lijn 12 door het plangebied te wijzigen om het gebied zo goed mogelijk te bedienen.

- Het Gezondheidspark wordt ingericht als zijnde een verblijfsgebied met erftoegangswegen binnen de bebouwde kom (30 km/uur). Dit betekent dat er geen fietssuggestiestroken of fietsstroken worden aangelegd;

- Alle parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Voor het gebied gelden de parkeernormen op basis van de CROW. Aan de vormgeving van de parkeerplaatsen zijn randvoorwaarden gesteld die zijn vastgelegd in het 'Beeldkwaliteitsplan Gezondheidspark' van 15 april 2008.



3.2.2.2 Openbaar vervoer

Door het Gezondheidspark loopt een busroute. De bus rijdt het gebied binnen vanaf de Geerdinksweg. Ter plaatse van de entree van het ZGT wordt een halte gerealiseerd. De route loopt via een halte nabij TMZ door het Gezondheidspark naar een halte nabij de aansluiting met de rotonde op de Deldenerstraat.

Ter hoogte van de bestaande spooroverweg bij de Venderinksweg wordt een voorstadshalte gerealiseerd. Deze halte vormt, naast de aansluitingen op de omliggende wegen, de belangrijkste ontsluiting van het Gezondheidspark. Bij de voorstadshalte wordt een P+R terrein aangelegd. Nieuwbouw bij en rond de voorstadshalte zal de zichtbaarheid en presentatie van de halte moeten bevorderen. De overweg zal alleen door fietsers en voetgangers mogen worden gebruikt. Hierdoor wordt de voorstadshalte ook toegankelijk vanaf de zuidzijde van het spoor.

3.2.2.3 Inrichting open ruimte en verkeersroutes

De buitenruimte in het Gezondheidspark bepaalt voor een belangrijk deel het karakter van het park. Een zorgvuldig vormgegeven netwerk van wandel- en fietspaden biedt ruimte aan oefening en recreatie. De vrij toegankelijke voetpaden op de eigen kavels van de zorginstellingen worden door het netwerk met elkaar verbonden. Aan de inrichting en detaillering wordt extra zorg besteed. Veilige oversteekplaatsen, zitplekken, kades, verblijfsplekken in de zon en in de schaduw, uitnodigende functies om naar toe te gaan en, indien haalbaar, kunst om even bij stil te staan. Op de individuele kavels worden buitenactiviteiten zoveel mogelijk aan de verkeersstructuur gesitueerd. Aan de buitengrens van het park sluit het stelsel van paden aan op de omliggende wegen en paden die onder andere het landgoed Twickel ontsluiten.

3.3 Wonen

3.3.1 Uitgangspunten

In het plangebied wordt uitgegaan van het realiseren van maximaal 210 appartementen / woningen. In het plangebied zijn reeds niet-zelfstandige woonvormen aanwezig. Deze woonvorm zal tevens worden toegevoegd (onder andere ten behoeve van TMZ en Jarabee/Accare/de Eik).

In het plangebied liggen een aantal bouwclaims:

- Welbions (voorheen HBS Ons Belang) / TMZ (48 appartementen)
- Twickelrand vof (33 appartementen)
- Megahome (129 appartementen)

Het Gezondheidspark is bij uitstek een locatie waar het wonen op een slimme manier zou moeten worden gecombineerd met de aspecten van "Cure & Care". Overleg tussen de verschillende initiatiefnemers is hiervoor essentieel.

Op basis van de Nota Wonen 2004 moet er bij woningbouwprojecten sprake zijn van 20% sociale huurwoningen.

3.3.2 Wonen in het plan

In het gebied worden door drie ontwikkelaars 210 woningen gerealiseerd. Van de 210 te bouwen woningen zijn er 48 (TMZ/Welbions) voorzien als sociale huurwoning. De norm uit de Nota Wonen 2004 (20% sociale woningbouw, wat in dit geval 42 woningen inhoudt) wordt daarmee gehaald.

3.3.2.1 Megahome

Megahome heeft een claim op de realisatie van maximaal 129 woningen/appartementen in het Gezondheidspark.

In het stedenbouwkundig ontwerp is langs de spoorlijn voorzien in een gebied voor maximaal 45 grondgebonden woningen. Dit deelgebied dient nader uitgewerkt te worden. Een deel van de ontsluitingsstructuur van de voorstadshalte loopt over het huidige eigendom van Megahome en vormt onderdeel van de uitwerking van het deelgebied. De wegen en paden binnen het gebied zijn in principe vrij toegankelijk en maken deel uit van de routes in het Gezondheidspark. In dit gebied is aan de Geerdinksweg ruimte gereserveerd voor de bouw van 1.290 m² commerciële ruimte.

Op het eigen terrein van Megahome dient voldoende retentiecapaciteit voor de eigen kavel en bebouwing gerealiseerd te worden.

Voor het resterende deel van de claim is Megahome een kavel aangeboden tussen de ringweg en de centrale vijver. Voor dit deelgebied zal een stedenbouwkundige uitwerking moeten worden gemaakt, passend binnen de randvoorwaarden uit dit bestemmingsplan.

In dit gebied worden maximaal 84 appartementen gerealiseerd. De parkeervoorzieningen worden op de eigen kavel gerealiseerd overeenkomstig de randvoorwaarden in het beeldkwaliteitsplan. De inrichting van het onbebouwde deel van de kavel sluit aan op de inrichting van het Gezondheidspark. De wegen en paden binnen het gebied zijn in principe vrij toegankelijk en maken deel uit van de routes in het Gezondheidspark. In en rond het gebied worden geen hekken en afrasteringen geplaatst.

3.3.2.2 Twickelrand

Aan de Deldenerstraat ontwikkelt Twickelrand 33 appartementen met eigen parkeervoorzieningen onder de appartementen. De appartementen worden ontsloten via de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg aan de zuidzijde van de kavel. De appartementen worden gerealiseerd in een drietal gebouwen met ieder een eigen architectonische uitwerking binnen een samenhangend totaalbeeld.

3.3.2.3 Welbions

De woningcorporatie Welbions realiseert 48 woningen direct grenzend aan de bebouwing van TMZ. De woningen zullen aangeboden worden in relatie met de zorg- en verpleegfuncties van TMZ. De parkeervoorzieningen voor de woningen worden op eigen terrein gerealiseerd.

3.4 Zorginstellingen en bedrijven

3.4.1 Uitgangspunten

Zorginstellingen en bedrijven die zich bezighouden met gezondheidsdiensten of een directe relatie daarmee hebben kunnen zich vestigen op het Gezondheidspark.

In 2002 is een marktonderzoek uitgevoerd door Oost NV en in 2007 is een actualisatie uitgevoerd door Stec Groep. Stec Groep heeft onderzoek gedaan naar doelgroepen in en buiten de regio en de omvang van de vraag van deze doelgroepen.

Stec Groep adviseert om in te spelen op de wensen van kansrijke doelgroepen zoals gezondheidszorg, welzijnszorg, wonen en zorg en leisure, wellness, sport en preventie. Uit een enquête is gebleken dat er vooral interesse is uit de publieksgerichte doelgroepen in de cure en care: een tandtechnicus, plastisch chirurg, uitvaartverzorger. Ook voor ambachtelijke bedrijvigheid, zoals bijvoorbeeld orthopedische schoenmakerij, tandheelkundige bedrijven en ondersteunende detailhandel (hulpmiddelen) ligt vestiging op het park voor de hand. Als factoren en trends die van invloed zijn op de groeiperspectieven van het Gezondheidspark noemt Stec Groep onder andere de toenemende vergrijzing. Het aandeel 65-plussers in Hengelo neemt met 30% toe in de periode van 2005 tot 2020. Deze vergrijzing leidt tot een stevige toename van de zorgvraag en de vraag naar zorgwoningen.

Stec Groep benoemt de cure en care als bouwstenen voor het Gezondheidspark, gebaseerd op: locatiebezoek;

- bureau-inschattingen;
- deskresearch;
- groeiverwachtingen van de zorgsector;
- vastgoedprogramma's van referentieprojecten;
- interviews.

Een en ander ondersteund door direct gerelateerde segmenten zoals:

- zorgondersteunende detailhandel en horeca;
- sport;
- wellness;
- preventie;
- vergaderaccommodatie;
- opleidingsaccommodatie;
- trainingsaccommodatie.

Alhoewel de door Stec Groep genoemde voorzieningen deels in het reeds benoemde centrumgebied zullen worden gerealiseerd (wellness, vergaderzalen, horeca) en zorgondersteunende detailhandel slechts in beperkte omvang is toegestaan in het Gezondheidspark, kan op basis van het marktonderzoek van Stec Groep worden geconcludeerd dat de gezondheidsmarkt voldoende kansen biedt voor de delen van het Gezondheidspark die op dit moment nog vrij uitgifbaar zijn.

3.4.2 Zorginstellingen en bedrijven in het plan

Het Gezondheidspark biedt primair ruimte aan bestaande en nieuwe bedrijven die een connectie hebben met zorg en/of gezondheid. Bestaande gebouwen worden ingepast of vervangen. Voor nieuwe bedrijven wordt, afhankelijk van de doelgroep, de meest passende locatie gezocht.

3.4.2.1 Ziekenhuis, Ziekenhuisgroep Twente Hengelo

Het deelgebied voor het ZGT omvat het gebied tussen de Geerdinksweg, de Aletta Jacobslaan, de eikenlaan en de Boerhaavelaan. In het ontwerp voor het Gezondheidspark is het ZGT als bestaande functie opgenomen. De parkeervoorzieningen rond het ZGT naderen de maximale capaciteit. Het parkeerterrein aan de Aletta Jacobslaan wordt opnieuw ingericht, zodat de druk op de parkeerplaatsen in de omliggende gebieden afneemt. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden aan de Aletta Jacobslaan een gebouwde parkeervoorziening te realiseren.

Op het eigen terrein van het ZGT dient voldoende retentiecapaciteit voor de eigen kavel en bebouwing gerealiseerd te worden.

3.4.2.2 Verpleeghuis, Trivium Meulenbelt Zorggroep

Het deelgebied voor TMZ ligt tussen de Deldenerstraat, de eikenlaan, de nieuwe ringweg op het Gezondheidspark en de Benninksweg. De bestaande woning aan de Deldenerstraat 309 maakt geen deel uit van de ontwikkeling van TMZ, evenals de bestaande boerderij aan de westzijde van het deelgebied aan de Benninksweg 10. Het gebied wordt in overleg met Twickelrand en Welbions ontwikkeld. TMZ zal een belangrijk deel van de bestaande bebouwing door nieuwbouw vervangen. Het woongebouw langs de ringweg, oorspronkelijk gebouwd als tijdelijke huisvesting, wordt gehandhaafd en gerenoveerd. De voetpaden rond het verpleeghuis zijn openbaar en vormen een onderdeel van de verkeersroutes op het park.

Op het eigen terrein van TMZ wordt voldoende retentiecapaciteit voor de eigen kavel en bebouwing gerealiseerd.

3.4.2.3 Jeugdcluster

Drie op jongeren gerichte zorgaanbieders (Jarabee, Accare en De Eik) ontwikkelen een aantal kavels aan de westzijde van het Gezondheidspark. Naast opvanghuizen worden kantoren en voorzieningen gerealiseerd. Een therapiegebouw en een school voor bijzonder onderwijs maken deel uit van de voorzieningen.

De kavels rond de paviljoens van Accare en De Eik zullen niet vrij toegankelijk zijn. De inrichting van de groenstrook tussen het centrum en de aanliggende paviljoens zal in overleg prikkelarm worden ontworpen afgestemd op de aanwonende jongeren.

De school wordt gerealiseerd door de Stichting Scholengemeenschap Twente Speciaal (SSTS) en kent een groter verzorgingsgebied. Dagelijks zullen kinderen met een taxi worden gebracht en gehaald.

3.5 Winkels en horeca

3.5.1 Uitgangspunten

Voor winkels en horeca worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Clustering van winkels (in dagelijkse goederen) in bestaande wijken;
- Nieuwe vestiging van solitaire supermarkten in wijken is niet toegestaan;
- Ondergeschikte zorggerelateerde detailhandel in het centrumgebied van het Gezondheidspark;
- Solitaire horecavoorzieningen op bijzondere locaties in het Gezondheidspark.

3.5.2 Winkels en horeca in het plan

Midden in het park is een gebied voor centrale voorzieningen, met onder andere ondersteunende detailhandel gericht op bezoekers, gebruikers, werknemers en patienten van het Gezondheidspark. gereserveerd. De ligging tussen de ringweg en het water maakt het gebied geschikt voor intensievere bebouwing. Aan het water wordt een bestaande boerderij gehandhaafd. Deze locatie is bestemd ten behoeve van horeca. Dit centrale gebied krijgt daarmee tevens de functie van ontmoetingsplek in het park.

Om het centrumgebied intensief te kunnen gebruiken is het mogelijk een gebouwde parkeervoorziening onder de bebouwing te realiseren. Het natuurlijke hoogteverschil biedt hiervoor goede mogelijkheden.

3.6 Recreatie

3.6.1 Uitgangspunten

Voor Recreatie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Er dient een uitgebreid stelsel van recreatieve routes door het gehele gebied, waaronder "therapeutische" routes, naar de omliggende wijken en het buitengebied te worden ontwikkeld.
- Gescheiden wegstelsels voor autoverkeer en recreatief verkeer (fietsen, wandelen) zijn gewenst met meerdere entrees van het terrein. De interne ontsluiting mag niet "dood" lopen.
- Naast wandelpaden dienen ook fietspaden de stad in en uit te lopen, met name richting landgoed Twickel.
- Wandel- en fietspaden worden in asfalt uitgevoerd, geschikt voor minder validen. Asfalt in verschillende kleuren, om duidelijk onderscheid te hebben in wegen, fietspaden en wandelpaden, is hiervoor wenselijk.

3.6.2 Recreatie in het plan

Met de nadere uitwerking van de openbare ruimte en meer specifiek het therapeutisch landschap zal aansluiting worden gezocht bij de voor recreatie geformuleerde uitgangspunten. De uitgewerkte groenstructuur zal de recreatieve beleving van het gebied verder versterken.

3.7 Groen- en waterstructuur

3.7.1 Uitgangspunten

Voor de groen- en waterstructuur worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

3.7.1.1 Groenstructuur

- De bestaande beplantingsstructuur dient te worden gehandhaafd en versterkt. Waardevolle bomen in deze structuur dienen te worden gespaard, liefst op openbaar terrein. Deze bestaande bomen dienen wel duurzaam te worden ingepast.
- Bij de planvorming worden bomen, waar het kan, ingepast. Soms moeten bomen met reden wijken. Compensatie op basis van stamdiameter en waardebepaling vindt dan overeenkomstig de bomenverordening plaats. Deze compensatiebomen worden opgenomen in het nieuwe bomenplan van het Gezondheidspark.
- Nieuwe bomen goede groeivoorwaarden meegeven en goed afstemmen op kabels en leidingen en lichtmasten.
- Laanbeplantingen langs de radiale invalswegen, waaronder de Deldenerstraat, zijn onderdeel van de hoofdgroenstructuur.
- Groene wiggen: een lobstructuur van groene vingers de stad in, die stad en landschap verweven en landelijke aan stedelijke natuur koppelen. Via de groene vingers is iedere Hengelse stadbewoner te voet of per fiets binnen een kwartier in de buitennatuur.
- Natuur in de stad(srand): juist in de stadsrand dient de stadsnatuur gekoppeld te worden aan die van het omringende landschap, in het bijzonder aan de Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur, waarvan landgoed Twickel kerngebied is. Ecologische barrières dienen te worden verzacht of opgeheven. Uitgegaan kan worden van dierdoelgroepen als vogels, vleermuizen, amfibieën en vlinders. Natuurelementen zijn open water, oevers, bermen, lanen en boomgroepen. Op grond van de Flora- en faunawet moet de bestaande natuur geïnventariseerd worden. Op basis hiervan dienen eventueel beschermende en compenserende maatregelen voor beschermde plant- en diersoorten genomen te worden.

3.7.1.2 Waterstructuur

De randvoorwaarden voor het watersysteem zijn vastgelegd in de nota: 'Waterhuishouding Gezondheidspark Hengelo', Witteveen en Bos d.d. 23 april 2007 (zie bijlage 3).

Ook vloeien deze voort uit de waterparagraaf, welke in overleg met het waterschap Regge en Dinkel tot stand is gekomen.

3.7.2 Groen- en waterstructuur in het plan

Er is een wijdvertakte waterstructuur in Twente, waaraan de afgelopen eeuw veel is gewijzigd door kanalisatie, inpoldering en drooglegging. Er is nu een sterke tendens naar herinrichting, waarbij het beekstelsel weer zo natuurlijk mogelijk wordt vormgegeven.

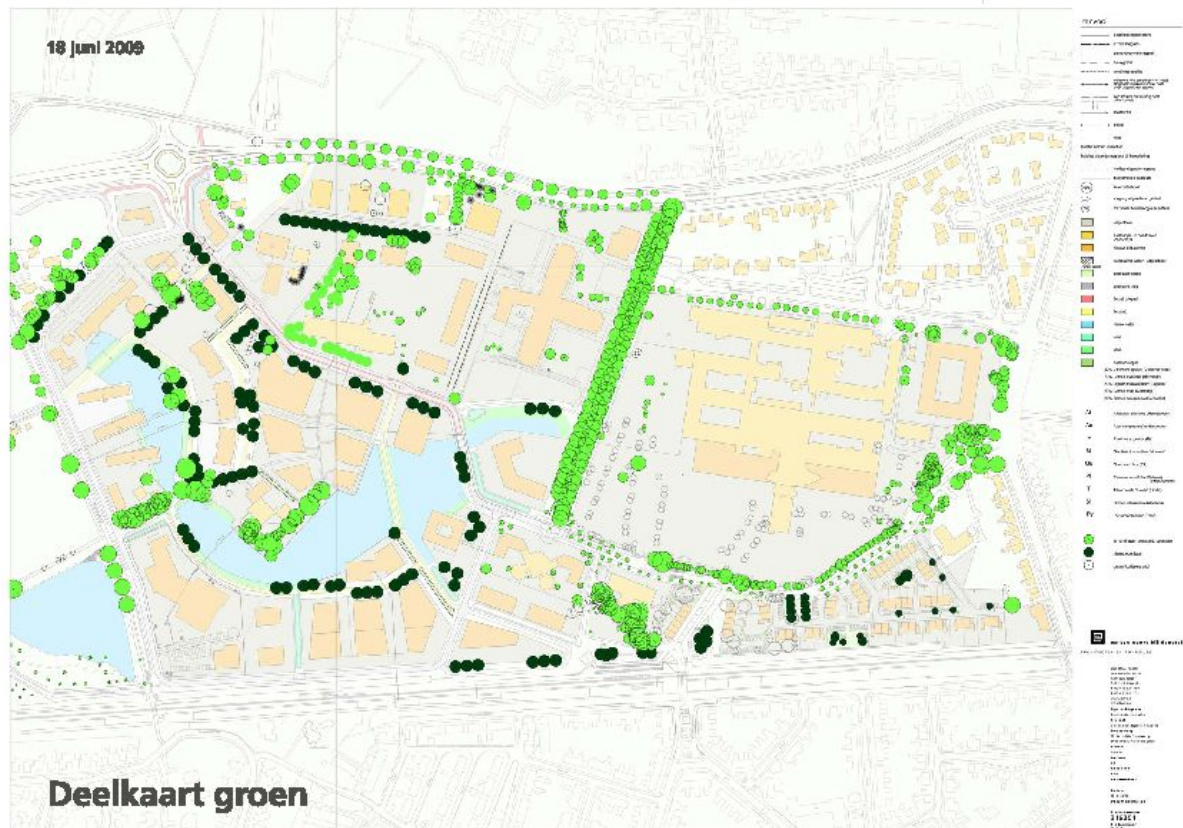
De bestaande bebouwing is, waar mogelijk, landschappelijk en functioneel ingepast. De bestaande bomenlanen worden behouden. Nieuwe boomgroepen en wegbeplanting geven het gebied het gewenste parkachtige karakter. Door de opzet en vormgeving van het gebied blijft een natuurlijk verloop tussen de bebouwde kom van Hengelo en het aanliggende open landschap gehandhaafd. Bestaande biotopen worden gehandhaafd, nieuwe worden gerealiseerd. Zo wordt aan de vijver een oever gerealiseerd, die geschikt is voor het nestelen door ijsvogels. De inrichting van het groen sluit aan bij het stadsvogelproject. Mogelijkheden om bij nieuwbouw rekening te houden met de leefomstandigheden van vogels en andere diersoorten zijn in een brochure gebundeld.

De centraal gesitueerde vijver vormt de basis van de nieuwe ruimtelijke structuur.

24

3.7.2.1 Openbare ruimte

Het nieuwe landschap ontstaat uit de oude structuren. De essen, de beken, de bomen, de lanen en oude wegen vormen de basis. In het nieuwe landschap worden de beekdalen uitgegraven tot landschappelijk vormgegeven retentiegebieden. Water krijgt een dubbelfunctie: landschappelijke drager en retentie. Met de afgegraven grond worden de essen opgehoogd, waardoor het plan een gesloten grondbalans kent. Water en groen vormen de basis van de openbare ruimte. Nieuwe zichtlijnen verbinden het Gezondheidspark visueel met de omgeving. Naast een kijk- en verblijfsfunctie wordt het openbaar gebied betrokken in de plannen voor de realisatie van het therapielandschap, waarbinnen therapeutische tuinen verblijfskwaliteit en ruimte bieden voor activiteiten. De bestaande en de nieuwe bebouwing schikt zich in het nieuwe landschap. Binnen het Gezondheidspark bestaan er naast de zichtlocaties aan de Deldenerstraat en de spoorlijn ook locaties met 'voorkanten' in het park, namelijk aan de centrale ruimte met water en groen.



Hoofdgroenstructuur

3.7.2.2 Ecologie van het landschap

Het (bestaand en nieuwe) water en de aanliggende oeverbiotoop hebben een sterke onderlinge samenhang. Het water is een stilstaande plas met een zeer geringe doorstroming bij regen. De oevers en de waterdiepte zijn in een optimale verhouding gebracht om een stabiel watermilieu te creëren. Gemeten vanaf maaiveld ligt de bodem 3 meter lager. De waterdiepte bedraagt 2 meter in het midden. Het peil van de plas schommelt met het grondwater mee. De schommeling van het waterpeil kan in één jaar 50 cm bedragen, in extreme jaren nog wel meer. De oevers hebben een verhang van minimaal 1:3 tot maximaal 1:8. Deels wordt een kademuur geplaatst.

De waterdiepte is zo gekozen dat een volledige onderwaterbiotoop ontstaat, inclusief zones voor riet en waterlelies (helofyten en drijfbladplanten). Een goed ontwikkelde ecotoop zorgt voor een goed zelfreinigend vermogen. De kans op algen en flap is klein. De fauna bestaat uit vissen, insecten en ongewervelde dieren. Het aantal bomen en struiken zal na aanleg toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Dit is goed voor de biotoop van insecten en insecteneters, van winterkoning tot vleermuis. In de onderbegroeiing leven ook veldmuizen en padden.

3.7.2.3 *Therapeutisch landschap*

Voor de inrichting van het landschap wordt zowel in de openbare ruimte als op de privé kavels het therapeutische landschap als ontwerpuitgangspunt gekozen. Hierdoor krijgt het gebied een identiteit die aansluit bij het thema Gezondheidspark en ontstaat een samenhang tussen de verschillende zorgaanbieders en andere functies. De basis van het therapeutisch landschap wordt gevormd door verbijzonderingen aan langzaamverkeerroutes die door het gebied lopen. Deze routes vormen een belangrijke drager voor beleving en activiteiten voor de bewoners en bezoekers.

Hoofdstuk 4 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 verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nota Ruimte

Hengelo maakt onderdeel uit van de Netwerkstad Twente. Enschede, Hengelo, Borne en Almelo zijn in de Nota ruimte aangewezen als stedelijk netwerk. Nationale stedelijke netwerken moeten door samenwerking een concurrerend en vitaal, economisch en cultureel vestigingsklimaat bieden en een grote diversiteit aan stedelijke functies bieden. De steden en centra in een stedelijk netwerk moeten elkaar aanvullen en versterken, zodat zij samen meer te bieden hebben dan elk afzonderlijk. dit betekent dat wordt verwacht dat de steden taken verdelen en afspraken maken over specialisatie en complementariteit.

De locatie Gezondheidspark is van regionale betekenis, omdat de in het gebied aanwezige en gewenste functies tegemoet komen aan de lokale en regionale behoefte.

4.1.2 Nota Mobiliteit

Centraal doel binnen de Nota Mobiliteit is dat mobiliteit maximaal bijdraagt aan de versterking van de economie en de kwaliteit van de samenleving. Thema's die daarbinnen worden uitgewerkt zijn o.a. gericht op:

- de betrouwbaarheid van deur-tot-deur verplaatsingen (de gebruiker als uitgangspunt, niet de wegbeheerder);
- groei van mobiliteit binnen randvoorwaarden (inzet op duurzame mobiliteit);
- regionale bereikbaarheidsaanpak (samenhangend en daadwerkelijk gezamenlijke aanpak van de problematiek in de regio);
- continue aandacht voor veiligheid (verkeersveiligheid, externe veiligheid, sociale veiligheid).

In het kader van het grote stedenbeleid wil de rijksoverheid het groen in en om de stad een nieuwe impuls geven. Hiertoe worden gelden beschikbaar gesteld, waartoe gemeenten grootschalige plannen kunnen indienen. De gemeente Hengelo heeft onder meer de plannen voor het Gezondheidspark ingebracht. Verdere uitwerking van dit stadsrandplan is nu gewenst. Overeenkomstig het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dient hierbij sprake te zijn van een goede ruimtelijke, ecologische en recreatieve overgang van stad en landschap. De ontwikkelingsvisie van het bestemmingsplan buitengebied brengt deze verwevenheid tussen stad en land goed in beeld. Het naburige waterpark 't Genseler wordt thans op basis van deze stad-en-landbenadering ontwikkeld.

4.1.3 Nationaal milieubeleidsplan: "Een wereld en een wil"

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

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

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

In hoofdstuk 5 van de toelichting is aandacht besteed aan de milieuaspecten.

4.1.4 Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding heeft als belangrijkste doelstelling: het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd. Met het beleid van de Vierde Nota moet een verdere verbetering van het functioneren van watersystemen kan worden bereikt. In de Vierde Nota is een koers ingezet op het versterken van de samenhang van het waterbeleid met andere beleidsvelden zoals milieubeleid, ruimtelijke ordening en natuurbeleid en kan zowel voor het realiseren van de doelen van het waterbeleid als voor doelen van andere beleidsvelden positief uitwerken. Voor de ruimtelijke ordening wordt hieraan inhoud gegeven door bij de opstelling of wijziging van streek- en bestemmingsplannen en bij het opstellen van de Nota Ruimte water als ordenend beginsel te hanteren.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel schetst de visie, de beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie richt zich uitsluitend op het provinciaal belang. Het vizier is daarbij gericht op 2030

De ambitie van Overijssel is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi landschap, een samenleving, waarin alle Overijsselaars zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken.

Om de ambitie te kunnen bereiken moet worden ingezet op de volgende thema's:

1. Woonomgeving: Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus, die voorzien in de woonvraag. Het Gezondheidspark voorziet in een aantrekkelijk woonmilieu dat voorziet in de woonvraag en gelegen is nabij hoogwaardige voorzieningen.
2. Economie en vestigingsklimaat: een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden voor kennisintensieve maakindustrie en MKB. Centraal in het Gezondheidspark is ruimte voor voorzieningen en horeca.
3. Natuur: behoud en versterking van de rijkdom aan plant- en diersoorten (biodiversiteit). Het Gezondheidspark is gelegen buiten de ecologische hoofdstructuur. Binnen een straal van 3 kilometer is geen natura 2000 gebied gelegen.
4. (Binnen-)steden en landschap: Behoud en versterken van de verscheidenheid en identiteit van (binnen-)stedelijke kwaliteit en mooie landschappen in het buitengebied. Het bestaande landschap in het plangebied is uitgangspunt geweest voor de voorgestelde ontwikkeling in het oostelijk deel van het plangebied. De openbare ruimte wordt versterkt en, aansluitend op het thema binnen het plangebied, voor een deel ingericht als therapeutisch landschap. De bestaande boerderij aan de Bruinsweg 32 is een beschermd gemeentelijk karakteristiek pand en wordt in het plan gehandhaafd.
5. Bereikbaarheid: Een vlotte veilige reis over weg, water, spoor en per fiets van en naar stedelijke netwerken en streekcentra binnen en buiten Overijssel. Het Gezondheidspark wordt goed bereikbaar vanaf het regionaal verkeersnetwerk (Deldenerstraat). Het Gezondheidspark wordt ingericht als verblijfsgebied, waardoor er voldoende rekening wordt gehouden met langzaam verkeer. In het plan wordt langs het spoor een voorstadhalte gerealiseerd. Tevens blijft het gebied bereikbaar per bus.
6. Watersysteem en klimaat: Watersystemen met goede ecologische en chemische kwaliteit, die voor lange termijn klimaatbeheersing en veilig zijn. Voor het plangebied is, in samenwerking met het waterschap Regge en Dinkel, een waterhuishoudkundig plan opgesteld.
7. Veiligheid en gezondheid: Veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen. Ten behoeve van het Gezondheidspark zijn verschillende veiligheidsaspecten onderzocht en beschreven in de toelichting van dit bestemmingsplan.
8. Energie: een betrouwbare en veilige energievoorziening met beperking van uitstoot broeikasgassen. Het Gezondheidspark wordt aangesloten op het warmtenet.
9. Ondergrond: Balans behouden tussen gebruik en bescherming van de ondergrond. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een archeologisch bureauonderzoek, een veldtoetsing, een proefsleuvenonderzoek en een opgraving uitgevoerd. Op basis van de resultaten van de onderzoeken is het plangebied archeologisch vrijgegeven. De hoofdtransportleidingen zijn specifiek bestemd.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Intergemeentelijke Structuurschets

De Intergemeentelijke Structuurschets Enschede/Hengelo (IGS) is een verkenning van de toekomstige ontwikkelingsrichting van Enschede en Hengelo voor de periode tot 2010. Voor het ontwikkelingsgerichte deel van het plangebied geeft de structuurschets aan dat er (para)medische voorzieningen gesitueerd zijn.

Daarnaast wordt in de Intergemeentelijke Structuurschets (Hengelo/Enschede) 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 een uitgangspunt het realiseren van voldoende verschillende woonmilieus in overeenstemming met de vraag.

In het Gezondheidspark is in een clustering van zorginstellingen en woonzorgconcepten voorzien; dit sluit aan bij bovenstaande uitgangspunten uit de Intergemeentelijke Structuurschets.

4.3.2 Regionaal Mobiliteitsplan

De Regio Twente heeft het Regionaal Mobiliteitsplan (RMP) in 2007 vastgesteld. In het RMP wordt ingezet op een betere bereikbaarheid. De Regio wil de bereikbaarheid, welke de afgelopen jaren is verslechterd, terugbrengen naar het niveau van 2004. Tevens wil men de verkeersveiligheid en de leefbaarheid in Twente verbeteren.

Het verbeteren van de bereikbaarheid is een van de speerpunten van het Gezondheidspark; ten behoeve hiervan is onder andere voorzien in de aanleg van een rotonde, voor een goede afwikkeling van het verkeer van en naar het Gezondheidspark, en een hoofdonsluitingsroute in de vorm van een ringweg om het park heen. Tevens ziet het plan toe op verbetering van de verkeersveiligheid en leefbaarheid in en rond het Gezondheidspark.

4.3.3 Twente Mobiel

In september 2004 is Regio Twente samen met alle Twentse wegbeheerders gestart met het project Twente Mobiel. Hoofddoel is een betere benutting van het beschikbare (hoofd-)wegennet in Twente tot 2010. In fase 1 is een basis gelegd voor een samenwerking tussen alle wegbeheerders, fase 2 heeft geresulteerd in een 33-tal projecten met een investeringsvolume van meer dan €25 miljoen. In fase 3 zullen de betrokken projecten worden uitgevoerd. Enkele van de projecten zijn het verwijzen naar de Deldenerstraat als alternatieve route als de aansluiting A1/Bornsestraat zijn capaciteit heeft bereikt en op de Deldenerstraat nog capaciteit beschikbaar is en een doseerinstallatie op de geplande rotonde Gezondheidspark (om eventuele blokkade van rotonde te voorkomen) in combinatie met een eventueel later te realiseren extra opstelstrook van de A35 tot de aansluiting Gezondheidspark om extra opstelruimte voor wachtende auto's te creëren.

4.3.4 OV-strategie Regio Twente 2004-2010

De Regio Twente wil iedereen in de regio de mogelijkheid bieden zich tegen redelijke kosten te verplaatsen met het openbaar vervoer. Dit openbaar vervoer moet de bereikbaarheid van stad en streek waarborgen. In de OV-strategie Regio Twente 2004-2010 streeft de regio naar een hoogfrequent overzichtelijk netwerk van stamlijnen voor de zware vervoersstromen tussen en naar de steden, een (bijna) deur-tot-deur-servicenet voor de dunnere vervoersstromen aangevuld met andere bussystemen als buurtbussen en collegeliners. In het RMP is de realisering van Agglonet Twente opgenomen. Deze openbaar vervoerverbinding zorgt voor een samenhangende verbinding tussen de kernen van de netwerkstad. De verbinding wordt gevormd door een combinatie van aanvoerlijnen in de steden, met een centrale verbindingsas. De aanvoerlijnen (de doorstroommassen) zijn hoogwaardige openbaar vervoersassen voor de bus, deels als vrije busbaan ingericht, deels samen met het autoverkeer, waarbij de bus prioriteit geniet op de kruispunten. De centrale verbindingsas wordt gevormd door de bestaande treinverbinding. De doorstroommassen zijn inmiddels in de diverse steden aangelegd en worden verder uitgebreid. Naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de centrale as wordt onderzoek verricht. Tevens gaat er onderzocht worden of de belangrijkste concentraties van wonen en werken door middel van een busverbinding met elkaar verbonden kunnen worden. Dit moet leiden tot een OV-net van trein en bus dat zich als één samenhangend geheel presenteert en een aantrekkelijk alternatief biedt voor een deel van de autoverplaatsingen.

Zowel de interne als de externe openbaar vervoerverbindingen zijn in het plangebied goed geïntegreerd middels buslijnen en door de komst van de voorstadhalte.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Hengelo 2030 (2007)

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

1. Versterking van de economische structuur;
2. Een binnenstad voor ontmoetingen;
3. De sociale opgave;
4. Het landschap de stad in;
5. Ruimtelijke kwaliteit;

Om deze opgaven uit te voeren is een viertal kernprojecten geformuleerd. Eén ervan is stadsranden, waarin het Gezondheidspark valt. Het Gezondheidspark moet een ruimtelijke, ecologische en recreatieve overgang vormen tussen stad en landschap, waarbij een goede verhouding tussen groen, water en verstedelijking het uitgangspunt is.

4.4.2 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) (2003)

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP, 2003) zijn de hoofdnetwerken voor 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 en veiligheid te waarborgen en zelfs te verbeteren. Voor de verkeersstructuur voor het autoverkeer zijn in het GVVP de volgende onderdelen vastgelegd:

Doseren van de verkeersstromen die van buiten de stad naar binnen de wijkring gaan; niet meer verkeer toelaten dan in het gebied binnen de wijkring verwerkt kan worden. Dit is mede noodzakelijk voor een vlotte doorstroom van de bussen, zodat er van HOV (hoogwaardig openbaar vervoer) gesproken kan worden. Het kruispunt Geerdinksweg - Deldenerstraat is één van de doseerpunten in Hengelo.

Invoering van een tangentensysteem waardoor onder andere de centrumring oost en de Breemarsweg worden ontlast. De Westtangent is de huidige route Europalaan, Bornsestraat, Weideweg, Geerdinksweg, Oelerweg en Haaksbergerstraat.

Categorisering van wegen volgens het Duurzaam Veilig principe, zie ook de nota Duurzaam Veilig (2001).

4.4.3 Nota Duurzaam Veilig (2001)

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

Het gehele Gezondheidspark wordt ingericht als 30 km zone.

4.4.4 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, waaronder de Deldenerstraat), het fietsvriendelijker maken van verkeersregelininstallaties en de verbetering van het fietsparkeren.

4.4.5 Nota Autoparkeren (2008-2012)

In december 2008 is de Nota Autoparkeren Hengelo 2008-2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Onderdeel van de nieuwe parkeernota zijn de vast te stellen parkeernormen en een voorstel om eventueel betaald parkeren in woongebieden in te voeren om de woonstraten te beschermen tegen overvloedige parkeeroverlast.

Betaald parkeren volgens de nieuwe parkeernota wordt pas ingevoerd als een meerderheid van de bewoners voorstander van deze vorm van parkeerregulering is. Daarom wordt door middel van een raadpleging het draagvlak onder bewoners gemeten in de betreffende wijk of buurt. Invoering start dan ook als gratis proef voor een periode van een jaar. Na dat jaar volgt opnieuw een draagvlakonderzoek. Het regime wordt dan permanent of weer vrij parkeren.

In de Nota Autoparkeren 2008-2012 valt het gebied rond de Boerhaavelaan onder de "schil: betaald gebied, laag tarief (€1,20,- per uur) met vergunningen voor bewoners". Qua investeringen, exploitatie en beheer is nog geen rekening gehouden met het invoeren van de regulering betaald parkeren in de omgeving rondom het ZGT.

4.4.6 Gemeentelijk waterplan (2006)

Het Waterplan Hengelo "Kleurrijk waterbeheer" is in 2006 door de gemeenteraad vastgesteld. Het waterplan beschrijft hoe de gemeente in de komende 25 jaar haar verantwoordelijkheid neemt in het regionale watersysteem en geeft richting aan de ontwikkeling van stedelijk water in Hengelo. Het waterplan onderscheidt 3 sporen waarlangs de gemeente en het waterschap Regge en Dinkel invulling gaan geven aan deze verantwoordelijkheid;

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

Ad. 1 Grote delen van de Hengelose beken zijn niet meer zichtbaar omdat ze verduikerd zijn. Met name herstructureringsprojecten bieden kansen deze beken weer zichtbaar te maken en weer integraal onderdeel te laten uitmaken van de openbare ruimte.

Ad. 2 Schoon hemelwater wordt niet meer op de gemengde riolering geloosd maar wordt zichtbaar afgevoerd naar oppervlaktewater. In het gebied wordt voldoende waterberging aangelegd, het liefst in de vorm van wadi's omdat deze tevens een zuiverende werking hebben.

Ad. 3 In het kader van de Wet Gemeentelijke Watertaken (per 1/1/2008) heeft de gemeente een verbrede zorgplicht t.a.v. het oplossen van structurele 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.

Bij het opstellen van het waterhuishoudkundig plan voor het Gezondheidspark is rekening gehouden met het gemeentelijk waterplan.

4.4.7 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.

Voor het Gezondheidspark is een waterhuishoudkundig plan opgesteld dat van bovenstaande beleidsregels uit gaat. Om in de eigen bergingsbehoefte te voldoen wordt centraal in het plan een grote bergingsvijver gerealiseerd. Ook voorziet het plan in een aantal wadi's voor de zichtbare afvoer van schoon hemelwater.

4.4.8 Gemeentelijk Groenplan (GGP) (2004)

In het Gemeentelijk Groenplan zijn beleidsstukken van overheden en particuliere organisaties op het gebied van landschap stedelijk groen, natuur, water en recreatief medegebruik voor het grondgebied van Hengelo in onderlinge samenhang gezien. Hierbij worden ook ruimtelijke verbanden gelegd tussen regio, buitengebied, stadsrand, stad en wijk.

Doel van dit Gemeentelijk Groenplan is om het ruimtelijk toekomstbeeld van het Hengelose groen in stadsrand, stad en wijk voor 2010 op hoofdlijnen vast te leggen. Met deze hoofdgroenstructuur 2010 kan integrale afstemming plaatsvinden met andere disciplines als stedenbouw, verkeer, economie en milieu.

In het Gemeentelijk Groenplan deel 1 staat de kaart met de hoofdgroenstructuur 2010 van de stad Hengelo en directe omgeving centraal. Onderdelen van de stedelijke hoofdgroenstructuur zijn stadsrandzones, groene wiggen, groene eilanden, lanen, groene stapstenen alsmede beken en spoorlijnen met groen. Zo is in het Gezondheidspark een groene wig opgenomen. Het structureel groen op wijkniveau bestaat uit de hoofdstraten van de wijk en buurtparken. Deel 1 van het Gemeentelijk Groenplan met de hoofdgroenstructuur 2010 is op 7 september 2004 door de Raad vastgesteld. Deel 2 geeft een opsomming van de veelal lopende projecten, die bijdragen tot verwezenlijking van de voorgestane hoofdgroenstructuur. Deel 2 is illustratief.

Uitwerking van de hoofdgroenstructuur 2010 vindt grotendeels via lopende projecten plaats. Voorbeelden zijn het waterpark 't Genseler en de laanbeplanting langs de Bornsestraat.

Het Gemeentelijk Groenplan is als onderlegger voor het Groenplan Gezondheidspark gebruikt, waarin de groene wig vertaald is in een plassenstructuur met groene oeverzones.

4.4.9 Welstandsnota (2004)

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

Binnen het plangebied Gezondheidspark zijn de volgende gebieden aanwezig: Complexen en buitengebied. Nieuwbouw moet aan de gestelde voorwaarden in het betreffende gebied voldoen, dan wel daar bij aansluiten. Indien een ontwikkeling/bouwplan niet past binnen de criteria uit de welstandsnota, dan dient een door de Gemeenteraad vastgestelde paragraaf voor de welstandsnota, dan wel een beeldkwaliteitsplan, gemaakt en goedgekeurd te worden, anders volgt een negatief advies.

Voor het Gezondheidspark heeft de gemeenteraad op 15 april 2008 het Beeldkwaliteitsplan Gezondheidspark vastgesteld.

4.4.10 Monumentenbeleid (2004)

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

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

In het gebied van het Gezondheidspark komt één gemeentelijk monument voor, zijnde de boerderij aan de Bruinsweg. Deze wordt in het bestemmingsplan positief bestemd en krijgt een horeca functie in het centrumgebied van het Gezondheidspark.

4.4.11 Nota Wonen (2004)

De rol van de gemeente wordt ingevuld op drie niveaus:

- bovenlokale afstemming van woonbeleid (bijvoorbeeld in de Netwerkstad en de Regio);
- stedelijk beleid, stedelijke vernieuwing, stedelijke programmering, herstructurering en andere interventies;
- wijkgerichte programmering van projecten en maatregelen binnen beleidskaders en visies op de wijk.

Het woonbeleid van de gemeente verschuift van sturen naar stimuleren, faciliteren en committeren. De woningbouwcorporaties en hulp-/zorginstellingen zijn de partners waarmee de gemeente samenwerkt om de gestelde doelstellingen te bereiken.

De Nota Wonen 'cement voor beleid' (vastgesteld door de raad op 12 oktober 2004) is kaderstellend voor het Hengelose woonbeleid. In de bijbehorende uitvoeringsagenda van de Nota Wonen staat het voornemen om een twee jaarlijkse planning- en programmeringscyclus tot stand te brengen. De nu voorliggende Notitie Planning en Programmering Woningbouw 2006-2010 maakt samen met het Woningmarktbericht (december 2004) onderdeel uit van de plannings- en programmeringscyclus.

Hoofddoelstelling: "Het bieden van complete wijken met voldoende kwalitatief goede woningen in de gewenste woonmilieus en een ruime keuze voor iedereen die met betrokkenheid in Hengelo wil wonen". Het beleid houdt rekening met de provinciale en regionale visie en afspraken over het woonbeleid. Kenmerk is dat Hengelo een bijdrage wil leveren aan het bevolkingsspreadsbeleid, waarin de Netwerkstad Twente meer groeit dan overig Twente. Het doel is om ongewenste suburbanisatie terug te dringen en in te spelen op de regionale opvang. Hierin leveren Almelo, Borne en Enschede ook hun bijdrage met een eigen accent om ook als Netwerkstad aan een meer evenwichtige woningmarkt te werken. Het beleid van de Gemeente Hengelo is in eerste instantie gericht op het opvangen van de eigen behoefte. Met andere woorden, Hengelo zal haar woningbouwtaak in de eerste plaats afstemmen op de groei van het aantal 'eigen' huishoudens. Hengelo werkt samen met de gemeente Borne aan de realisatie van de bouwtaak, waarbij Borne voor de periode 2005-2009 aanbod voor de regionale taakstelling ontwikkelt (Bornsche Maten). De bouwtaak die voor de periode 2006-2010 is berekend houdt ook rekening met de extramuraliserings-opgave. Hengelo volgt de onderkant van de bandbreedte qua bevolkingsontwikkelingen en woningmarkt. De gemeentelijke bouwtaak volgt in principe rijks- en provinciale kaders.

- Het doel van het woningbouwbeleid is het bereiken van een betere balans tussen vraag en aanbod op het gebied van wonen;
- Ontwikkelen van de stad en de woongebieden met een zorgvuldig ruimtegebruik;
- Ontwikkelen van woongebieden met een eigen identiteit en kwaliteit, een complementair woningbouwprogramma, hoge ruimtelijke en milieu kwaliteit en veiligheid;
- Toename van het aandeel koopwoningen in de woningvoorraad tot 55% in 2010;
- Herstructurering van (naoorlogse) wijken met een grote fysieke en sociale achterstand;
- Het bevorderen van het wonen in de binnenstad;
- Het waarborgen van het aanbod betaalbare huurwoningen in de woningvoorraad; met name in herstructureringswijken;
- Voldoende aanbod aan kavels voor particulier opdrachtgeverschap (individueel en collectief).
- Ontwikkelen van woonservicegebieden;
- Zorgen voor voldoende beschermde woonvormen voor kwetsbare groepen i.v.m. extramuralisering;

- Vergroten aan fysieke toegankelijkheid van woningen en woonomgeving.

Begin 2008 heeft het college een discussienota over het woningbouwbeleid voorgelegd aan de raadscommissie Fysiek. Hierbij is een nieuwe locatieplanning opgenomen, waarin de prioritering is afgestemd op de actuele marktsituatie. De conclusie van de analyse is dat de gemeente ten opzichte van de lokale woningbehoefte op korte termijn teveel harde en zachte plannen in de planning heeft. De gemeente Hengelo heeft daarom besloten om prioriteiten te stellen aan de locaties waar de komende jaren daadwerkelijk ontwikkeld en gebouwd gaat worden.

Vanaf 2010 moeten overeenkomstig het regionale demografisch perspectief 360 woningen per jaar opgeleverd worden. Dit aantal is gebaseerd op:

- de te verwachten autonome huishoudensontwikkeling in Hengelo;
- de effecten van de extramuralisering in de zorg (de verschuiving van het wonen in een instelling naar een vorm van wonen);
- de vervangende woningen voor de gesloopte/te slopen sociale huurwoningen.

Het gemeentelijk woningbouwprogramma gaat binnen dit aantal uit van een gemêleerd programma met verschillende types en in verschillende prijssegmenten verdeeld over de stad.

Het stedelijk woningbouwprogramma volgt de ruimtelijke beleidsuitgangspunten conform de structuurvisie Hengelo 2030. De gemeente heeft meer (bestuurlijke) aandacht voor de ontwikkeling en realisatie van de projecten met prioriteit. Daarom heeft Hengelo een woningbouwregisseur aangesteld. Projecten die op dit moment geen prioriteit hebben, worden qua oplevering na 2015 gepland. Dit betekent dat de gemeente met de huidige inzichten geen medewerking verleent aan de planvorming of planologische procedures. Elk jaar evalueert de gemeente de woningbouwproductie, de voortgang in de lopende projecten en de marktsituatie. Aan de hand van deze resultaten stelt het gemeentebestuur de prioriteitenlijst opnieuw vast.

Bij de ontwikkeling van het Gezondheidspark wordt rekening gehouden met de geformuleerde doelstellingen in het woonbeleid.

4.4.12 Notitie "Een wijk voor iedereen" (2007)

De gemeente Hengelo streeft er naar 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.

De kwaliteit en gedachte achter het Gezondheidspark is juist dat dit gebied en de gebouwen voor diverse groepen die in de samenleving die extra zorg behoeven toegankelijk wordt gemaakt.

4.4.13 Nota bevordering toegankelijkheid gebouwen en omgeving (2007)

Het te hanteren beleid aangaande toegankelijkheid is weergegeven in de nota Verleiden, verplichten en voorhelpen. De nota "Bevordering toegankelijkheid gebouwen en omgeving" (2007) is een verdieping van het Bouwbesluit. Dit beleid is gebaseerd op toepassing van de NEN 1814 en de meest recente uitgave CROW (richtlijn integrale toegankelijkheid openbare ruimte).

Voor het waarborgen van dit beleid dient dit in alle fasen van bouw en ontwikkeling van gebouwen, waaronder woningen, en buitenruimte te worden meegenomen.

Bij de uitvoering van de gebouwen en de openbare ruimte wordt in het Gezondheidspark waar mogelijk aansluiting gezocht de uitgangspunten en randvoorwaarden uit de nota "Bevordering toegankelijk gebouwen en omgeving".

4.4.14 Detailhandel Hengelo 2006 - 2016 (2006)

In november 2006 is de Beleidsvisie Detailhandel Hengelo 2006 - 2016 vastgesteld. Hierin wordt het ambitieniveau van de gemeente Hengelo op het gebied van detailhandel aangegeven. De binnenstad is het belangrijkste recreatief winkelgebied van Hengelo. Hengelo zet hierbij in op de verbetering van de lokale en de regionale positie van de binnenstad. Daarnaast zet Hengelo in op eigentijdse wijk- en buurtvoorzieningen voor de dagelijkse boodschappen. Hiertoe moeten de winkels in de dagelijkse goederen zo veel mogelijk geclusterd worden. Nieuwvestiging van solitaire supermarkten is derhalve niet toegestaan. De winkels voor gerichte non-food aankopen (perifere/volumineuze detailhandel) kunnen zich vestigen in de clusters Plein Westermaat, Westermaat Zuidwest en Noordelijke Spoorzone.

De geclusterde centrumvoorzieningen in het Gezondheidspark passen binnen het detailhandelsbeleid.

4.4.15 Horecavisie en beleid Hengelo 2005 - 2015 (2005)

In december 2005 is de Horecavisie en -beleid Hengelo 2005 - 2015 vastgesteld, waarin gekozen wordt voor versterking van het centrum. Waarbij er geen nieuwe clusters van horeca buiten het centrum worden toegestaan. Het Burgemeester Jansenplein wordt het nieuwe horecaplein van Hengelo voor de dag- en avondhoreca. Wijkverzorgende horeca zal zich in of nabij een winkelcentrum kunnen vestigen in de wijken. Bovenwijkse (nieuwe) voorzieningen kunnen alleen als het een bijzondere locatie of gebouw betreft. Hierbij kan gedacht worden aan horeca in bijvoorbeeld een monument. Discotheken worden niet toegestaan op perifere locaties, zoals de rand van de stad of het bedrijventerrein. Functiegerelateerde horeca is wel mogelijk, bijvoorbeeld een koffiecorner in een museum.

De functie horeca in de voormalige boerderij aan de Bruinsweg (gemeentelijk monument) past in de horecavisie, aangezien het een bijzondere locatie betreft.

4.4.16 Prostitutiebeleid (2004)

Als algemeen uitgangspunt wordt aangegeven dat het regionaal afgestemde lokale prostitutiebeleid in Twente vanuit een integrale benadering wordt opgezet. De trekkersrol voor wat betreft de regulering en de handhaving ligt bij het lokale bestuur. Aspecten van volksgezondheid, veiligheid, leefbaarheid en handhaving spelen daarbij zeker een rol. Met betrekking tot de handhaving spijst het beleid zich vooral toe op de (te verwachten) mate van overlast bij de verschillende vormen van prostitutie en de kans op het plegen van strafbare feiten.

De thans aanwezige seksinrichtingen in Hengelo worden positief bestemd waarbij verdere uitbreiding van het aantal seksinrichtingen wordt uitgesloten.

In het plangebied Gezondheidspark is een seksinrichting noch aanwezig, noch gepland. In de regels, behorend bij dit bestemmingsplan, is een seksinrichting uitgesloten.

4.4.17 Nota kunst en cultuur, "Vrij spel voor verbeelding" (2007)

De missie voor de komende jaren is:

- de culturele identiteit van Hengelo verder versterken;
- zorgdragen voor een kwalitatief sterke, duurzame en diverse culturele infrastructuur;
- het cultureel bewustzijn van de inwoners van Hengelo stimuleren;
- kansen geven aan kunstenaars om in Hengelo te werken of hun werk te presenteren.

De strategie verloopt via investeringen in de culturele basisinfrastructuur, in de deelname aan kunst en cultuur en in de productie en presentatie van kunst. Uitgangspunt daarbij is dat Hengelo zich cultureel profileert op drie dimensies: beeldende kunst, theater en amateurkunst en cultuureducatie. Belangrijke beleidsvoornemens zijn onder meer:

- transformatie van het Kunstcentrum tot Centrum Beeldende Kunst binnen de ontwikkeling van De Creatieve Fabriek op het voormalig Holec-Hazemeyerterrein;
- planvorming voor een nieuw centrum voor kunsteducatie in Hart van Zuid;
- ontwikkeling van integraal beleid op het gebied van cultuur, diversiteit, onderwijs en welzijn.

Het college van B&W verwacht dat de kunst- en cultuurvisie een goed ijkpunt is bij het maken van creatieve keuzes, maar ook voldoende ruimte geeft aan spontane ontwikkelingen voor de verdere versterking van de culturele identiteit van Hengelo.

Binnen het Gezondheidspark zullen de mogelijkheden worden onderzocht om de culturele identiteit van het gebied te versterken.

4.4.18 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.

4.4.18.1 *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.

1. **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.
2. **Plantsoenen:** Naast visueel-esthetisch, functioneren zij ook in geleiding, geleiding en afscherming. In de nota Groenuitgifte wordt deze functie rondom speelvoorzieningen beschermd. Door de tijdsgeest 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.
3. **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.
4. **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.
5. **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.

4.4.18.2 *Formele speelruimte*

De formele speelruimte moet uitdagen, 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.

In de regels behorende bij dit bestemmingsplan zijn speelvoorzieningen mogelijk gemaakt. In het inrichtingsplan worden speelvoorzieningen meegenomen.

4.4.19 Nota Geluid

Het beleid van de gemeente is er in principe op gericht zo veel mogelijk te voldoen aan de ambitiewaarde. In het kader van gebiedsgericht geluidsbeleid is door de gemeente een geluidsnota opgesteld. Het doel is om per gebiedstype een passende geluidskwaliteit vast te stellen. Deze geluidsnota is begin 2009 vastgesteld en dient als basis voor verdere afweging.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1 Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke orderingsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld. Het Waterschap Regge en Dinkel streeft ernaar de formele watertoets te vereenvoudigen door al in een vroeg stadium van de planvorming een bijdrage te leveren.

Voor het onderhavige plan is een waterhuishoudkundig plan (Witteveen en Bos: Waterhuishouding Gezondheidspark Hengelo d.d. 23 april 2007) en een geohydrologisch onderzoek (MAS Grondmechanica BV: Grondonderzoek en bepaling van de doorlatendheid voor een Gezondheidspark te Hengelo, d.d. 26 januari 2009) uitgevoerd en opgesteld. De rapporten zijn in bijlage 3 en 4 van de toelichting opgenomen. In het kader van de wettelijk verplichte watertoets is het waterschap Regge en Dinkel nauw betrokken geweest bij het opstellen van dit waterhuishoudkundig plan. Het waterschap heeft ingestemd met het waterhuishoudkundig plan.

5.1.1 Hemelwater

Het regenwater wordt zoveel mogelijk zichtbaar (bovengronds) afgevoerd. Daarom is in de nieuwe situatie gekozen voor een bovengrondse afvoer van hemelwater via wadi's. Het is de wens een dergelijk systeem bij alle ontwikkelingen binnen het Gezondheidspark toe te passen.

Het water zal via de wadi's deels in de bodem infiltreren. Vanwege slecht doorlatende lagen in de ondergrond wordt een deel van de neerslag ook naar het oppervlaktewater afgevoerd. Gebouwen, die direct worden gesitueerd aan het oppervlaktewater, kunnen de neerslag vanaf de daken rechtstreeks afvoeren op het oppervlaktewater.

Het water wordt in het oppervlaktewater geborgen, zodat de afvoer uit het gebied niet meer bedraagt dan de landelijke afvoer.

Het uitgangspunt bij het ontwerp van de toekomstige waterhuishouding in het plangebied is het natuurlijke hoogteverloop van het plangebied. Vanuit de hoger gelegen gebieden wordt het water van het verharde oppervlak (daken van gebouwen, parkeerterreinen en alle wegen, uitgezonderd de nieuwe weg tussen de Aletta Jacobslaan en de Deldenerstraat) naar wadi's geleid. Onder in de wadi ligt een drainagebuis, waarvoor ook bij hoge grondwaterstanden het overtollige water goed kan worden afgevoerd.

De wadi's wateren af op het reeds bestaande en op het nieuw aan te leggen oppervlaktewater. Het nieuw aan te leggen oppervlaktewater ligt in het laagste gedeelte van het plangebied. Het water kan via de bestaande bergingsvijver van het waterschap aan de Brugginksweg afwateren in westelijke richting. Gezien het beoogde waterpeil in het Gezondheidspark (NAP + 14,2 m) is afwatering op deze watergang mogelijk.

Voor de berekening van de benodigde waterberging is uitgegaan van 25,3 hectare afwaterend verhard oppervlak (inclusief ZGT), waarbij er 3,2 hectare open water aanwezig zal zijn (40 mm) in de vorm van een grote vijver. Bij de berekeningen van de benodigde waterberging is rekening gehouden met de aanleg van wadi's.

5.1.2 Afvalwater

Het afvalwater van het Gezondheidspark zal gescheiden van het hemelwater worden afgevoerd. Voor het afvalwater wordt een rioolstelsel aangelegd dat het water onder vrij verval naar het laagste punt zal afvoeren. Op dat laagste punt wordt een rioolgemaal gebouwd vanwaar het afvalwater via een persleiding wordt afgevoerd naar de bestaande riolering in de Boerhaavelaan.

Vanwege de verwachte verkeersintensiteit op de weg tussen de Aletta Jacobslaan en de Deldenerstraat en daarmee grotere kans op vervuiling van de weg, wordt het hemelwater dat valt op deze weg aangesloten op een eigen regenwaterrioolstelsel dat afvoert naar het genoemde nieuwe gemaal. Bij hevige regenval zal het wegooppervlak nagenoeg schoon zijn en zal het overschot aan regenwater vanuit het regenwaterriool overstorten naar het oppervlaktewater. De afvoer van het overige hemelwater gaat

in principe oppervlakkig, hetzij rechtstreeks naar de centrale vijver of via de wadi's met overstortmogelijkheid op het oppervlaktewater.

5.1.3 Waterkwaliteit en ecologie

Het afstromende regenwater dat in het hemelwaterstelsel terechtkomt wordt zo weinig mogelijk verontreinigd door geen uitlogbare bouwmaterialen toe te passen en terughoudend te zijn met strooizout en bestrijdingsmiddelen. Ook wordt het regenwater gezuiverd door de wadi's in het gebied (bodempassage door de laag teelaarde die de wadi's afdekt). De teelaardelaag in de wadi dient na verloop van tijd (groot aantal jaren) vervangen te worden.

Langs de nieuw aan te leggen watergangen worden natuurvriendelijke oevers en/of plasbermen aangelegd. Waar mogelijk kan ook langs bestaande oevers een natuurvriendelijke oever worden aangelegd. Plaatselijk komen kademuuren en vlonders in of langs het water te liggen. Ook wordt een aantal gebouwen direct aan het water gebouwd.

De wadi's en het oppervlaktewater in het gebied bieden, mede door de aanleg van natuurvriendelijke oevers goede kansen voor de ontwikkeling van een diverse ecologie in het gebied.

Het aandeel oppervlaktewater in het gebied wordt sterk vergroot. Het aanplanten van riet, lisdodde en andere helofyten in de natuurvriendelijke oever bevordert de waterkwaliteit. Verder geeft de diepte van de watergang (tot 3 meter diep) een bufferende werking op de waterkwaliteit en temperatuur.

5.1.4 Conclusie

De verharding in het gebied neemt in de nieuwe situatie toe ten opzichte van de huidige. Er worden derhalve extra bergingseisen gesteld. Dit betekent dat naast de reeds aanwezige waterpartijen er extra waterpartijen aangelegd dienen te worden.

Het element water vormt, indien er voldoende waterberging wordt gerealiseerd, er rekening wordt gehouden met de grondwaterstand en er een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd, geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied.

5.2 Flora en fauna

5.2.1 EU-vogelrichtlijn/1979 en EU/Habitatrichtlijn/1992

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968 en 1998 (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die het rijk heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die het rijk bij de Europese Commissie heeft aangemeld, de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

Het plangebied van het Gezondheidspark is echter niet in of nabij een Habitatrichtlijngebied gelegen, waardoor er door de ontwikkelingen geen effecten te verwachten zijn op de gebiedsbescherming. Er zal derhalve onderstaand alleen op de soortenbescherming worden ingegaan.

5.2.2 Flora- en faunawet

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora en faunawet behorende besluiten.

Dat houdt in dat bij planvorming uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met de gevolgen die ruimtelijke ingrepen hebben voor de instandhouding van de beschermde soorten.

Sinds 22 februari 2008 is een nieuwe AmvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het "Besluit beschermde dier- en plantensoorten". Deze AMvB, betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit zal sprake zijn van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

- Niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten;
- Niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten;
- Niveau 3: streng beschermde soorten.

5.2.3 Flora- en faunaonderzoek

Tegen deze wettelijke achtergrond zijn in 2005 de nieuwe ontwikkelingen beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke omgeving. Een uitgebreid natuuronderzoek heeft geresulteerd in een rapport over zeven toekomstige plangebieden in het buitengebied van Hengelo (BRO; Gemeente Hengelo Natuuronderzoek in 7 gebieden in het buitengebied van de gemeente Hengelo, 25 januari 2006). Het rapport is bij voorliggend bestemmingsplan gevoegd als Bijlage 5 - Flora en fauna onderzoek. De inventarisatie betreft planten- en diersoorten. De plaats van waarneming van bijzondere soorten is op kaart gezet. Het resultaat van het natuuronderzoek en de gevolgen voor de planvorming in het deelgebied Gezondheidspark zijn hier verkort weergegeven. In het westelijk deel van het plangebied worden geen ontwikkelingen voorstaan, dus zijn er geen consequenties te verwachten voor de flora en fauna in dat deelgebied.

5.2.3.1 Flora en vegetatie

In het plangebied Gezondheidspark groeien een aantal interessante plantensoorten. Vier soorten zijn aandachtsoorten van FLORAN, namelijk Fraai duizendguldenkruid, Mispel, Waterdrieblad en Daslook, en hebben grote floristische waarde. De eerste twee soorten hadden een bedreigde status, maar deze status is inmiddels gewijzigd. Daslook is beschermd volgens de Flora- en faunawet (beschermingsniveau 2) en Waterdrieblad staat op de Rode lijst als gevoelig te boek. De andere floristische waarden beperken zich tot het spoor; het grindbed de berm en de sloot zijn standplaatsen van verschillende pionierssoorten.

5.2.3.2 Grondgebonden zoogdieren

In het Gezondheidspark zitten bosmuis, bosspitsmuis, haas, huisspitsmuis en mol. Alle waargenomen soorten hebben een populatie in het plangebied en zijn volgens de Flora- en faunawet licht beschermd (beschermingsniveau 1).

5.2.3.3 Vleermuizen

In het Gezondheidspark komen drie soorten vleermuizen voor en wel: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Al deze soorten gebruiken het plangebied als foerageergebied en zijn gebouwenbewonend. De ruige dwergvleermuis wordt ook wel in bomen aangetroffen. Belangrijke jacht-plaatsen zijn plassen en beplantingselementen. Alle soorten vleermuizen zijn strikt beschermd volgens de Flora- en faunawet (beschermingsniveau 3), maar niet bedreigd volgens de Rode lijst.

5.2.3.4 Broedvogels

In totaal zijn in het plangebied vier broedvogelsoorten vastgesteld: bosuil, groene specht, huismus en ringmus. Alle vier soorten hebben het hoogste beschermingsniveau (3) van de Flora- en faunawet. De groene specht en huismus zijn opgenomen op de Rode lijst, respectievelijk als kwetsbaar en gevoelig. Bosuil en specht leven in het westelijk deel, waar geen ontwikkelingen zijn voorzien, de mussen zijn vooral in het centrum van het plangebied geconcentreerd.

5.2.3.5 Amfibieën en vissen

Het Gezondheidspark is een paddengebied bij uitstek. Ze leven in grote getale verspreid over het gebied, met name in de nabijheid van waterpartijen en sloten. Naast de Gewone pad komen de middelste groene kikker, bruine kikker en kleine watersalamander voor. In de plassen leven vissen als rietvoorn, karper en tiendoornige stekelbaars; er zijn geen beschermde en bedreigde vissoorten aangetroffen.

Er zijn in het plangebied geen reptielen waargenomen.

5.2.3.6 Ongewervelden

Er zijn geen beschermde vlinders en libellen waargenomen. Gezien zijn onder meer lantaarntje, watersnuffel en weidebeekjuffer.

5.2.3.7 Conclusie

Het Gezondheidspark is een landschappelijk gebied met stedelijke invloeden. Het is daarom voor gebouwenbewonende vleermuizen een belangrijk foerageergebied. Realisatie van de plannen hoeft hierin geen verandering te brengen, maar dit kan wel. In het kader van de zorgplicht dient er in ieder geval voor gezorgd te worden dat de vleermuizen voldoende foerageergebieden houden (door middel van mitigatie en/of compensatie). Het vanouds kleinschalige agrarische karakter van het gebied trekt veel huis- en ringmussen; zowel nestgelegenheid als voedsel zijn hier voor mussen volop aanwezig. De spoorssloot valt ecologisch op als voortplantingsplaats voor amfibieën en weidebeekjuffers.

De spoorssloot is een belangrijk natuurelement voor amfibieën en weidebeeklibel en dient te worden gehandhaafd.

Het Gezondheidspark is voor vleermuizen een foerageergebied bij uitstek. Bij bebouwing van het gebied dient de groen- en waterstructuur zodanig versterkt te worden, dat vleermuizen er kunnen blijven

jagen. Wordt het gebied als foerageergebied voor vleermuizen aangetast, dan dient op basis van de wettelijke zorgplicht ontheffing te worden aangevraagd, voorzien van een compensatieplan.

Lijst ontheffingsplichtige planten en dieren Gezondheidspark				
Soort	Beschermingsniveau	Habitatrichtlijn	Rode Lijst	Toets
Bosuil	3	3	-	uitgebreid
Daslook	2	-	-	licht
Groene specht	3	-	kwetsbaar	uitgebreid
Huismus	3	3	gevoelig	uitgebreid
Ringmus	3	3	-	uitgebreid

In het Gezondheidspark komen vier ontheffingsplichtige dieren voor, die in de planvorming nadere bestudering vragen. Het zijn bosuil, groene specht, huismus en ringmus. Deze dieren vallen in het hoogste beschermingsniveau 3 van de Flora- en faunawet. Bosuil, huismus en ringmus staan ook in de Habitatrichtlijn. Groene specht en huismus zijn bedreigd en staan daarom op de Rode lijst.

Voor dieren van beschermingsniveau 3 dient een uitgebreide toets te worden uitgevoerd. Voorafgaand aan de bouwplannen dient te worden aangetoond, dat er dwingende redenen van openbaar belang voor realisatie van de plannen zijn, er geen alternatieven voorhanden zijn en de ruimtelijke ingreep geen af-brek doet aan de staat van instandhouding van de soort. Een ontheffingsaanvraag dient dus goed onderbouwd te worden. Alle territoria van de beschermingsplichtige soorten bosuil, groene specht, huismus en ringmus hebben te maken met bebouwingsplannen.

Daarnaast is er in het Gezondheidspark één ontheffingsplichtige soort plant van beschermingsniveau 2 van de Flora- en faunawet aangetroffen, waarvoor altijd ontheffing moet worden aangevraagd. Het gaat hier om daslook. De ontheffingsaanvraag van dit niveau moet vergezeld gaan van een lichte toets, waarin de relatie tussen ruimtelijk plan en gunstige staat van instandhouding van de soort is uitgewerkt. Aangetoond moet worden, dat de groeiplaats van de plantensoort niet aangetast wordt. Ter plaatse van de groeiplaats, welke buiten het plangebied is gelegen, zijn geen ingrepen voorzien, waardoor gesteld kan worden dat de groeiplaats niet aangetast wordt.

5.2.4 Ontheffing

Voor de periode 14 juni 2007 tot 14 maart 2012 is door het Ministerie van LNV in het kader van de Flora- en faunawet voor het Gezondheidspark ontheffing verleend. De ontheffing geldt voor het waterdrieblad, dat in de bergingsvijver bij het gebouw van Carint groeit. De helft van het aantal exemplaren van het waterdrieblad dient te worden verplaatst naar de nieuwe waterpartij. Zie bijlage 6 voor de ontheffing.

5.2.5 Zorgplicht

Vanuit de zorgplicht is in de planvorming rekening gehouden met het toevoegen van een ruigtezone ten behoeve van de ringmussen en nestkasten, natuurbermen en hagen voor huismussen. De broedgebieden van de groene specht en bosuil vallen buiten het direct te ontwikkelen gebied en hiervoor hoeven derhalve geen maatregelen getroffen te worden. Daarnaast worden in het plangebied extra bomen toegevoegd ten behoeve van de vleermuizen. Ook is geadviseerd richting de ontwikkelende partijen dat zij daar waar nodig rekening dienen te houden met mitigerende maatregelen ten behoeve van flora en fauna in hun ontwerpen voor de gebouwen.

5.3 Monumenten en archeologie

5.3.1 Monumenten

In de Monumentenverordening 2004 wordt onderscheid gemaakt tussen gemeentelijke monumenten (GM), die zowel qua interieur als exterieur beschermd zijn en beschermd gemeentelijk karakteristieke panden (BGKP), waarbij bescherming op onderdelen aan de orde.

De boerderij aan de Bruinsweg 32 is een beschermd gemeentelijk karakteristiek pand. Deze hallenboerderij met aangebouwde schuur is onder zadeldaken belegd met rode en blauwe Mulden pannen.

De topgevels zijn aan de voor- en achterzijde met hout beschoten en beëindigd met windveren.

De bakstenen gevels, in kruisverband, zijn rondom geplaatst op een gepleisterde plint. In de voorgevel 6-ruits vensters met glas-in-lood bovenlichten. De vensteropeningen zijn voorzien van zandstenen dorpels. In de achtergevel drie deeldeel openingen onder korfbogen met hoek- en sluitstenen. In de openingen zijn glaspuien aangebracht. De zijgevels zijn gewijzigd.



Beschermde karakteristiek pand

5.3.2 Archeologie

5.3.2.1 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het verdrag van Malta, bij wet 26 februari 1998) duidt aan dat archeologie internationaal in de belangstelling staat. Het verdrag van Malta bepaalt onder andere dat het archeologisch belang wordt meegewogen bij besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is. De Archeologische Monumenten Kaart (AMK) is een overzicht van belangrijke archeologische terreinen in Nederland. De terreinen zijn beoordeeld op de criteria kwaliteit, zeldzaamheid, representativiteit, ensemblewaarde en beleevingswaarde. Op grond van deze criteria zijn de terreinen ingedeeld in terreinen met archeologische waarde, hoge archeologische waarde en zeer hoge archeologische waarde. Onder deze laatste categorie vallen ook de wettelijk beschermde monumenten. Het complement van de AMK is de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze geeft voor heel Nederland inclusief de bodems van grote wateren en het Nederlandse deel van de Noordzee de kans aan op het aantreffen van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem. De eerste beoordeling van plannen vindt plaats op grond van AMK en IKAW.

Het verdrag van Malta is vertaald in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. De wet is op 1 september 2007 in werking getreden.

5.3.2.2 Archeologisch onderzoek

Om te achterhalen in hoeverre archeologische waarden gesitueerd zijn binnen het bestemmingsplangebied is in januari 2007 een bureauonderzoek en een veldtoetsing (RAAP-notitie: Plangebied Gezondheidspark, Archeologisch veldonderzoek: een bureauonderzoek en veldtoetsing, d.d. januari 2007) uitgevoerd. Tevens is een veldonderzoek (RAAP-notitie: Plangebied Gezondheidspark Hengelo: Archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek, d.d. 26 november 2007). De rapporten zijn als bijlage 7 en 8 bij deze toelichting gevoegd. In 2008 is een proefsleuvenonderzoek (Oranjewoud: Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven op de locatie van geplande Gezondheidspark te Hengelo, d.d. oktober 2008) uitgevoerd en zijn opgravingen (Oranjewoud: Gezondheidspark Hengelo, Brugginksweg 35, een archeologische opgraving, d.d. 25 juni 2009) verricht. De resultaten van deze verrichtingen zijn in bijlage 9 en 10 van deze toelichting opgenomen. In (de directe omgeving van) het plangebied is een aantal relevante archeologische vindplaatsen bekend. Het historisch bekende erf Wilderink ligt binnen het plangebied. Tijdens sloopwerkzaamheden zijn hier onder meer resten van een boerderij en een deel van een gracht waargenomen. Direct ten noorden van het plangebied, op (de flanken van) de Woolderes, zijn vondsten uit meerdere archeologische perioden aangetroffen. Het gaat om vuurstenen artefacten en een rolsteenhamer uit het Mesolithicum of Neolithicum, een steen bijl uit het Neolithicum of de Bronstijd, aardewerk en grondsporen uit de IJzertijd en de Romeinse tijd en aardewerk uit de Volle en de Late Middeleeuwen. Uit historische bronnen zijn 6 boerderijen bekend die binnen het plangebied gelegen hebben. Het betreft de boerderijen Ventrang, Gherding, Berchus, Wilrading (Wilderink), Laerhus en Benninck. Deze boerderijen zijn historisch te traceren tot in de Late Middeleeuwen. Op grond van de uitgang -ing of -ink, is een deel van deze boerderijen in de 12e of de 13e eeuw te plaatsen. De boerderijnamen die eindigen op -hus lijken van jongere datum te zijn. Uit archeologisch onderzoek is bekend dat boerderijen die worden genoemd in laat-middeleeuwse bronnen, vaak voorgangers hadden in de directe omgeving.

Voor de hogere delen van het landschap geldt een hoge archeologische verwachting voor resten uit verschillende archeologische perioden. Het kan hierbij gaan om nederzettingssporen uit de IJzertijd en/of de Romeinse periode. Uit de Volle en Late Middeleeuwen kunnen er resten van historisch bekende boerderijen en hun voorgangers in de ondergrond van het plangebied worden aangetroffen. Deze hogere delen van het landschap bestaan uit dekzandwelingen met een bodem die voornamelijk gevormd wordt door hoge enkeerdgronden en/of veldpodzolen. Voor de overige delen van het plangebied geldt een lage verwachting voor archeologische resten uit alle perioden. Het betreft de lage, natte zones tussen de dekzandwelingen en het bebouwde, noordoostelijke deel van het plangebied.

Op grond van het bureauonderzoek is aanbevolen vervolgonderzoek, in de vorm van een veldtoetsing, te doen. Dit geldt voornamelijk voor de hogere delen van het plangebied waar resten uit verschillende archeologische perioden te verwachten zijn. Op grond van deze veldtoetsing (november 2007) heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau geadviseerd een proefsleuvenonderzoek uit te voeren in een straal van 250 meter rondom de bestaande boerderijen. Dit is alleen nodig in het geval de bewerkingen van de grond in het kader van de planrealisatie zodanig zijn dat het archeologisch bodemarchief vernietigd dreigt te worden. Dit advies is voorgelegd aan de regionaal archeoloog. De regionaal archeoloog acht op grond van eerdere ervaringen in de regio vervolgonderzoek binnen een straal van 50 meter om de boerderijen, door middel van één proefsleuf, voldoende. Op basis van het stedenbouwkundig plan is in overleg met de regionaal archeoloog bepaald waar de proefsleuven moeten komen. Voor het proefsleuvenonderzoek is door de regionaal archeoloog een programma van eisen opgesteld. Het proefsleuvenonderzoek is in 2008 (gefaseerd) uitgevoerd door gespecialiseerde bedrijven. Tijdens het onderzoek zijn sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van een boerderij uit de tweede helft van de Laten Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. Hoewel er tijdens het proefsleuvenonderzoek geen eenduidige Middeleeuwse sporen zijn aangetroffen, werd uit de jongere sporen veel Laat-Middeleeuws aardewerk geborgen (periode 1250-1500). Ook was er veel aardewerk aanwezig uit de Nieuwe Tijd (1500-1900).

Na het proefsleuvenonderzoek heeft een archeologische opgraving plaatsgevonden. Tijdens de opgraving zijn geen duidelijke Laat Middeleeuwse sporen aangetroffen. De werkputten die gegraven zijn op de locatie van het erf Bransman laten veel recente verstoringen zien. Deze hebben veelal te maken met subrecente bebouwing en een sloot die in het gebied heeft gelegen. Dit betekent dat het plangebied archeologisch is vrijgegeven.

5.3.2.3 Cultuurhistorie

In de Nota Belvédère wordt de relatie tussen het ruimtelijk beleid en de cultuurhistorie aangeduid. De doelstelling met betrekking tot het ruimtelijke beleid luidt: het erkennen en herkenbaar houden van cultuurhistorische identiteit, in zowel stedelijke als landelijk gebied, als kwaliteit en uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen. Verspreid over heel Nederland worden de meest waardevolle cultuurhistorische gebieden aangegeven, de zogenaamde "Belvédèregebieden". Daar geldt een speciale aandacht voor het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Belvédère gebied.

RAAP Archeologisch adviesbureau heeft een cultuurhistorische inventarisatie (RAAP-notitie: Ontwikkelingsgebied Gezondheidspark Hengelo; een cultuurhistorische inventarisatie, d.d. 2008 februari

2008) uitgevoerd in verband met de uitbreiding van het Gezondheidspark aan de westkant van Hengelo. Uit de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, het Kennisinfrastuctuur Cultuurhistorie (KICH) en de gemeentelijke monumentenlijst zijn in het plangebied een aantal reeds geregistreerde historisch-geografische en architectuurhistorische elementen en patronen geïnventariseerd. Het betreft oude landbouwgronden (essen en kampen), veld- en broekontginningen, een aantal historische boerderijen en woonhuizen, het Koningin Juliana Ziekenhuis en een grens- of jachtpaal. Aanvullend literatuuronderzoek, de vergelijking van historische topografische kaarten met de huidige topografische situatie en luchtfoto's en de visuele veldinspectie hebben geleid tot een aantal aanvullende waarnemingen. In het westelijke en zuidelijke deel van het ontwikkelingsgebied zijn nog overblijfselen van het historische cultuurlandschap (veld- en broekontginningen) herkenbaar. In het overige deel van het ontwikkelingsgebied zijn deze overblijfselen minder goed tot helemaal niet herkenbaar. Ook is een aantal historische waterlopen, wegen en historische boerderijlocaties nog herkenbaar in het huidige landschap. Voor de omgang met de geïnventariseerde elementen en patronen wordt geadviseerd om bij de herinrichting van het ontwikkelingsgebied te handelen in overeenstemming met het wettelijke en beleidsmatige kader voor de ruimtelijke ordening en de monumentenzorg.

5.4 Milieu

Het is van belang dat, in het kader van een zorgvuldige en integrale afweging, milieurelevante aspecten in beeld zijn gebracht. Om inzicht te verschaffen in deze aspecten is een milieuaspectenstudie (bijlage 11) gemaakt. Deze studie is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd en geeft aan hoe is omgegaan met bedrijven en hun zoneringen. De diverse hinderaspecten die binnen de ruimtelijke ordening een rol spelen zoals externe veiligheid, stank en geluid zijn in de milieuaspectenstudie in beeld gebracht. De samenvattende conclusie is in het bestemmingsplan opgenomen. Bij deze milieuaspectenstudie hoort een zogenaamde milieuzoneringskaart. Op deze kaart staan de milieuhygiënische belemmeringen ingetekend waarbij met de planvorming rekening dient te worden gehouden. In de regels wordt daar waar nodig naar deze kaart verwezen.

5.4.1 Bedrijven en milieuzonering

In en nabij het plangebied Gezondheidspark ligt een aantal bedrijven die mogelijk een voor de planontwikkeling relevante milieubelasting veroorzaken. De bestaande bedrijven zijn nader onderzocht aan de hand van de Wet milieubeheer vergunningendossiers.

Op de milieuzoneringskaart zijn de bedrijven met de bijbehorende milieuzonering weergegeven. Met deze zoneringsafstanden moet in de planontwikkeling rekening gehouden worden.

Binnen het plangebied Gezondheidspark is lichte bedrijvigheid gepland. De bedrijfsactiviteiten hebben een milieueffect binnen de planvorming. De bedrijvigheid dient dan ook ingepast te worden op basis van inwaartse zonering. De volgende afstanden tot woningen dienen gehanteerd te worden:

- categorie 1: 10 meter
- categorie 2: 30 meter
- categorie 3: 50 meter (waarbij 100 meter expliciet wordt uitgesloten)

5.4.1.1 Geluid vanwege het parkeren

Omdat nieuwe woningen binnen 50 meter van het parkeerterrein van het ZGT worden gesitueerd is een geluidsonderzoek gedaan naar de te verwachten geluidsbelastingen.

De conclusie uit het geluidsonderzoek is dat het parkeren in de toekomst niet zal leiden tot ontoelaatbare geluidshinder, door het treffen van beperkte voorzieningen. Nieuwbouw van woningen binnen 50 meter van het parkeerterrein leidt niet tot een niet-vergunbare situatie. Bij een definitieve inrichting van het parkeerterrein dienen de rijbanen zoveel mogelijk op eigen terrein van de inrichting benut te worden. Het parkeren op de openbare weg dient voorkomen te worden.

5.4.2 Bodem

5.4.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Volgens het Bro zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer een onderzoek verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

5.4.2.2 Wet Bodembescherming

De Wet Bodembescherming bevat de voorwaarden die kunnen en worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De wet heeft betrekking op zowel landbodems als waterbodems. De Wet bodembescherming geeft aan wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of er dan ook gesaneerd moet worden.

De hoeveelheid grond dan wel grondwater (beide in m³) en de mate van vervuiling, gemiddeld boven de interventiewaarde, zijn de criteria voor een geval van ernstige bodemverontreiniging.

De interventiewaarde is de waarde, waarboven er risico's zijn voor mens, flora en fauna. De urgentie, de noodzaak om te saneren, hangt hiervan af maar ook van de mate van verspreiding van de bodemverontreiniging.

Voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging is er bij niet gewijzigd grondgebruik soms geen noodzaak tot saneren. Voorbeelden zijn voormalige stortplaatsen en kleine verontreinigingen in het diepere grondwater.

De gevallen van ernstige bodemverontreinigingen zijn door de Provincie Overijssel, bevoegd gezag, in beeld gebracht ook voor de gemeente Hengelo. In enkele gevallen is in een beschikking Wet bodembescherming aangegeven wat er met het geval van ernstige bodemverontreiniging zou moeten gebeuren.

5.4.2.3 Situatie in het plangebied

Onderhavig bestemmingsplan is onder te verdelen in een conserverend deel en een deel waar ontwikkelingen gaan plaatsvinden. Voor het conserverende deel is in principe geen bodemonderzoek noodzakelijk. Wanneer binnen het conserverend bestemmingsplan (incidenteel) nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de bodemgesteldheid. Vooralsnog worden er geen nieuwe ontwikkelingen verwacht binnen het conserverend gedeelte.

Van het gebied gelegen ten oosten van de Brugginksweg is van nagenoeg alle percelen de bodem onderzocht. Voor de percelen die nog niet zijn onderzocht is vastgesteld dat het, vanuit het historisch bodembestand, gaat om onverdachte locaties. Van de onderzochte percelen zijn de meesten niet of slechts licht verontreinigd. Incidenteel is in de grond een matig tot sterk verhoogde concentratie gemeten. De verhoogde gehalten zijn afgeperkt in een nader onderzoek.

5.4.2.4 Conclusie

Uit het nader bodemonderzoek is gebleken dat er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken zijn er geen belemmeringen voor de geplande bestemmingsplanwijziging.

5.4.3 Geluid

Het projecteren van woningen en/of geluidsgevoelige bestemmingen in de zone van (spoor)wegen dient akoestisch onderzocht te worden. Derhalve is de geluidsbelasting van de in het planbied voorkomende (spoor)wegen berekend.

Indien de geluidsbelasting lager of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde gelden geen nadere geluidsregels op grond van de Wet geluidhinder. Indien de geluidsbelasting meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde doch maximaal gelijk is aan de maximale ontheffingswaarde kan met ontheffing toch woningbouw of de bouw van geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk zijn. Allereerst dient aangetoond te worden dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn. Als deze niet mogelijk zijn moet worden gemotiveerd waarom een hogere waarde vastgesteld dient te worden. Op basis van de Nota Geluid kunnen binnen verkeerszones hogere waarden worden verleend zonder verdere motivatie zolang de ambitiewaarde niet wordt overschreden.

Indien de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden is de bouw van woningen en geluidsgevoelige bestemmingen niet mogelijk.

Geluid	Geluidgevoelige bestemmingen	Locatie	Voorkeurs grenswaarde	Max. ontheffingswaarde
Wegverkeers-lawaai	Woningen	Langs de A35	48	53
		Binnen bebouwde kom langs overige wegen	48	63
		Buiten bebouwde kom (Deldenerstraat)	48	53

	Scholen, zieken- en verpleeghuizen	In stedelijk gebied	48	63
		In buiten stedelijk gebied	48	53
	Geluidgevoelige terreinen en overige gezondheidszorggebouwen en woonwagenstandplaatsen	In stedelijk gebied	53	58
		In buiten stedelijk gebied	53	58
Railverkeerslawaai	Woningen, scholen, zieken/verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen	Nvt	53	68

5.4.3.1 Wegverkeer

Rondom het plangebied liggen de geluidsgezoneerde wegen Rijksweg A35, Deldenerstraat en Geerdinksweg. Om toch gezondheidszorggebouwen en woningen in het gebied te kunnen realiseren zijn de volgende maatregelen overwogen:

- Door het treffen van bronmaatregelen aan de Deldenerstraat kan de geluidsbelasting worden teruggebracht. Het verlagen van de snelheid van 80 naar 50 km/uur verlaagt de geluidsbelasting met tenminste 3 dB.
- Door het aanbrengen van een dunne deklaag (stil asfalt) kan de geluidsbelasting met nog eens 3 dB worden teruggedrongen.

Met het bestemmingplan worden de functies 'wonen', 'maatschappelijk' en 'gemengd' mogelijk gemaakt. Voor de geprojecteerde bebouwing uit het stedenbouwkundig ontwerp is overeenkomstig de functie 'wonen' uit het bestemmingsplan de geluidsbelasting in beeld gebracht. Voor wat betreft de functies 'maatschappelijk' en 'gemengd' geldt dat wanneer daar in de toekomst geluidgevoelige functies in mogelijk worden gemaakt, daarvoor op dat moment een akoestisch onderzoek voor plaats dient te vinden.

Onderliggende geluidsberekeningen hebben alleen betrekking op de functie 'wonen'. Daarnaast zijn een aantal locaties doorgerekend waarbij op voorhand bekend is dat daar geluidgevoelige functies in worden geprojecteerd. Het betreft hierbij de locaties Jarabee, de Eik en de projectie van een school in de uiterste zuidwest hoek van het plan. Voor deze locaties wordt voor de gebouwen waarin geluidgevoelige functies worden geprojecteerd voldaan aan de voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai. Een gebouw wat toebehoort aan Jarabee ondervindt een geluidsbelasting hoger dan 48 dB, dit pand is echter bestemd als kantoor. Een kantoor is geen geluidgevoelige bestemming.

Na aanleg van de rotonde in de Deldenerstraat bedraagt de wettelijke rijsnelheid op de Deldenerstraat vanaf de rotonde 50 km/uur. Ten westen van de rotonde blijft de wettelijke rijsnelheid 80 km/uur. In de toekomst wordt de weg ten westen en ten oosten van de rotonde in de Deldenerstraat voorzien van stil asfalt. Ondanks deze maatregelen wordt de voorkeursgrenswaarde nog overschreden.

Voor de geluidgevoelige bestemmingen in de zone van de Deldenerstraat worden hogere waarde vastgesteld. Volgens het geluidbeleid van de gemeente Hengelo worden in stroomzones (uitvalswegen) binnen de bebouwde kom voor woningen standaard hogere waarden toegestaan van 58 dB.

In de zone van de Geerdinksweg zijn nieuwe woningen geprojecteerd. De Geerdinksweg wordt waarschijnlijk in 2011 voorzien van een stil wegdektype. De woningen liggen in tweede lijn achter de eerstelijns bebouwing langs de Geerdinksweg. Op de woningen wordt de voorkeursgrenswaarden van 48 dB niet overschreden.

De vast te stellen hogere waarden wegverkeerslawaai zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Hogere waarden vanwege de Deldenerstraat			
Locatie (nr)	Omschrijving	Hogere waarde	Aantal woningen
Bouwblok met nr 0	Bestemming 'wonen'	56	11
Bouwblok met nr 1	Bestemming 'wonen'	55	11
Bouwblok met nr 2	Bestemming 'wonen'	55	11
Bouwblok met nr 3	Bestemming 'wonen'	56	11
Bouwblok met nr 5	Bestemming 'wonen'	56	11

5.4.3.2 *Reconstructie (aanleg rotonde Deldenerstraat)*

Binnen 250 meter (zonebreedte) van de weg zijn de geluidsbelastingen berekend ter plaatse van woningen. Indien de geluidsbelasting in de toekomstige situatie met meer dan 2 dB toeneemt (>1,5 dB) is sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. De toekomstige situatie wordt daarbij vergeleken met de laagste waarde van de huidige situatie of een eventueel vastgestelde hogere waarde. Een hogere waarde is niet vastgesteld. Doordat in de toekomstige situatie de snelheid gedeeltelijk wordt verlaagd en de Deldenerstraat ten oosten en ten westen van de rotonde wordt voorzien van stil asfalt wordt het nadelig effect van de verkeerstoename teniet gedaan. Op alle woningen binnen 250 meter bedraagt de toename van de geluidsbelasting tussen de huidige situatie en de toekomstige situatie minder dan 1,5 dB. Er is derhalve geen sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.

Voor 3 woningen is wel sprake van een zogenaamde saneringssituatie. Het gaat om de woningen Deldenerstraat 357, 361 en 384. Voor deze woningen op de A-lijst is de geluidsbelasting in 1986 71 dB(A). In die tijd was de Rijksweg A1 nog niet in gebruik. In de toekomstige situatie bedraagt de geluidsbelasting (inclusief artikel 110g Wet geluidhinder) op deze woningen 59 dB.

In het kader van dit project dienen de betreffende woningen te worden gesaneerd. Het binnenniveau mag maximaal 43 dB bedragen. Er dient nader onderzoek plaats te vinden om een maximaal binnenniveau van 43 dB te garanderen.

5.4.3.3 *Railverkeer*

Nabij het Gezondheidspark wordt in de toekomst een voorstadhalte gerealiseerd. In het kader van de aanleg van de voorstadhalte (en daarmee de optrekkende en afremmende treinen) dient onderzocht te worden of er sprake is van een spoorwijziging.

Op een aantal plaatsen langs het spoor wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB overschreden. De vast te stellen hogere waarden zijn in de milieuaspectenstudie opgenomen. De maximale geluidsbelasting die berekend is bedraagt 59 dB.

Deze waarde geldt voor de eerstelijnsbebouwing nabij het spoor welke volgens de gebiedstyperingkaart de typering 'verkeerszone' heeft. De ambitiewaarde vanuit railverkeerslawaaï bedraagt voor dit gebied 63 dB. De berekende waarde is lager dan de ambitiewaarde voor het betreffende gebied; de situatie is daarom in overeenstemming met het gemeentelijke geluidbeleid. Echter, omdat de waarde ligt boven de wettelijke voorkeursgrenswaarde is een hogere waardebesluit nodig.

Aangezien de geluidsbelasting onder de waarde van 63 dB blijft, is er geen sprake van een spoorwijziging.

5.4.4 Externe veiligheid

5.4.4.1 *Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)*

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor bedrijvigheid is dit geregeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is dit geregeld in de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Zowel in het besluit als in de circulaire zijn de centrale begrippen het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10-6-contour (PR).

5.4.4.2 Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat)

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is in augustus 2004 de bovenstaande circulaire vastgesteld. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen opgenomen. In nieuwe situaties geldt voor het plaatsgebonden risico een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10-6 per jaar. Uit de circulaire blijkt dat op meer dan 200 meter afstand van een aangewezen route gevaarlijke stoffen het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan de het ruimtegebruik. Uit de circulaire blijkt voorts dat bij het vervoer van gevaarlijke stoffen beargumenteerd van de grenswaarde, richtwaarde en oriënterende waarde mag worden afgeweken.

5.4.4.3 Situatie in het plangebied

Voor het plangebied is beoordeeld of sprake is van activiteiten met gevaarlijke stoffen in en in de omgeving van het plangebied, die mogelijk risico's zouden kunnen opleveren. Meer specifiek is gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven die zijn aangewezen in het BEVI, waaronder LPG-tankstations, transportroutes over weg, spoor en water.

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen het invloedsgebied van enkele transportassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Daarom is getoetst aan de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. De transportassen betreffen de:

- Rijksweg A35; Het deel van het plangebied waar ontwikkelingen plaatsvinden, ligt op meer dan 500 meter van de A35. Ten gevolge van de ontwikkelingen zal het groepsrisico dan ook niet significant toenemen. In de verantwoording van het groepsrisico in de milieu-aspectenstudie is dan ook geen expliciete aandacht aan de A35 besteed.
- Deldenerstraat en Geerdinksweg; deze wegen zijn niet aangewezen als routes waarover routeplichtige stoffen mogen worden vervoerd. Evenmin vormen de wegen een aanvoerroute van bedrijven waar substantiële hoeveelheden gevaarlijke stoffen worden verwerkt of geproduceerd, met als uitzondering het tankstation op de hoek van de Deldenerstraat en de Geerdinksweg (naar dit bedrijf wordt benzine en diesel aangevoerd). Op grond hiervan kan zonder berekeningen worden gesteld dat de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (10-6-contour) niet buiten de wegen zal liggen en dat er geen sprake is van een substantieel groepsrisico.
- Spoorlijn Hengelo - Delden; over dit spoor vindt beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats ten behoeve van de bevoorrading van het bedrijf Elementis in Delden. Er is geen ander doorgaand vervoer van gevaarlijke stoffen over deze lijn. Over het spoor naar Delden worden jaarlijks vervoerd 200 ketelwagens met brandbaar gas en 50 ketelwagens met zeer brandbare vloeistof. Er is berekend dat de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (10-6-contour) niet buiten het spoor ligt; het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen beperking.

Ten gevolge van de ontwikkelingen in het plangebied neemt het aantal aanwezigen toe en neemt daarmee het groepsrisico toe, maar blijft ruimschoots onder de oriëntatiewaarde. In de milieu-aspectenstudie is de verantwoording van het groepsrisico nader uitgewerkt.

Door het plangebied lopen hoogspanningsleidingen. Met de daarlangs geldende zoneringsafstanden van 30 meter (110 kV) en 72 meter (380 kV) moet in het plangebied Gezondheidspark rekening gehouden worden. Ook ligt er parallel aan de hoogspanningsleidingen een hogedruk aardgasleiding waaromheen ten opzichte van woonbebouwing een aandachtsgebied van minimaal 60 meter geldt.

5.4.4.4 Conclusie

Er vinden in of in de omgeving van het plangebied activiteiten met gevaarlijke stoffen plaats, dit levert echter geen risico's ten aanzien van de externe veiligheid op. De zones rond de hoogspannings- en aardgasleidingen vallen binnen de 55 dB-contour langs de Rijksweg 35. Binnen de zones zijn geen gevoelige bestemmingen geprojecteerd. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

5.4.5 Luchtkwaliteit

5.4.5.1 Wet milieubeheer

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (verder Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Het verkeer langs drukke wegen en hoge achtergrondconcentraties kunnen overschrijdingen van grenswaarden voor de fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) bewerkstelligen.

Aspecten van de nieuwe regelgeving op grond van de Wm worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt.

De belangrijkste zijn:

- De toelaatbare omvang van de verkeersomvang bepalen voordat grenswaarden worden overschreden. Deze omvang geeft in het kader van goed ruimtelijk ordenen en de toepassing van de Wm snel inzicht of grenswaarden, al dan niet dreigend, worden overschreden. De toepassing van andere regelingen of besluiten kunnen dan buiten beschouwing blijven;
- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Besluit NIBM;
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Regeling NBIM;
- Besluit gevoelige bestemmingen.

5.4.5.2 *Situatie in het plangebied*

De gemeente Hengelo heeft voor wat betreft de luchtkwaliteit langs de Rijksweg A1 en A35 een luchtonderzoek laten uitvoeren op basis Pluimsnelweg (methode 2 van de regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007). In het onderzoek is gerekend met de toekomstige verkeersintensiteiten van 2020 en de emissieparameters en achtergrondconcentraties van 2010. Deze situatie is worst case. Uit de rapportage 'Invloed luchtkwaliteit van A35 en A1 op Hengelo', van 13 juli 2007, met kenmerk 110623/CE7/1K6/000493 blijkt dat langs geen enkel wegvak de grenswaarden uit de Wet milieubeheer, Titel 5.2 luchtkwaliteitseisen, wordt overschreden.

Middels berekeningen met Geoair 1.60 dat is gebaseerd op CARII, versie 6.1.1 (methode 1 van de regeling) is de luchtverontreiniging door wegverkeer in en om het plangebied berekend. De berekende waarden zijn getoetst aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer, Titel 5.2 luchtkwaliteitseisen.

Voor wat betreft de verkeersintensiteiten is gerekend met de verkeersprognose uit 2020. Door continue toename van het verkeer wordt in 2020 de maatgevende etmaalintensiteit bereikt. Voor wat betreft de achtergrondconcentraties en emissies is gerekend met het peiljaar 2010. Het verkeer wordt in de toekomst schoner door toepassing van nieuwe technieken. Daarnaast zal door maatregelen die landelijk worden genomen de achtergrondconcentraties (verder) dalen. In 2010 is derhalve sprake van een maatgevend peiljaar. In 2010 zullen de normen voor NO₂ definitief van kracht zijn. Door voor de verkeersintensiteit uit te gaan van 2020 en voor de luchtberekeningen uit te gaan van 2010 wordt het meest negatieve scenario berekend. Indien daarbij wordt voldaan aan de norm kan worden verondersteld dat er geen normoverschrijdingen zullen gaan plaatsvinden.

De norm voor NO₂ is op 5 meter vanaf de rand van het asfalt bepaald. Dit is ook voor PM₁₀ geschied. In het meet- en rekenvoorschrift is voor NO₂ en PM₁₀ een toetsafstand van 10 meter vastgelegd. Indien op 5 meter geen overschrijdingen plaatsvinden voor deze twee maatgevende stoffen mag worden uitgesloten dat niet wordt voldaan aan het gestelde in de Wet milieubeheer, Titel 5.2 luchtkwaliteitseisen.

De dubbele rijbanen in het model zijn gekoppeld om de totale bijdrage van de luchtkwaliteit te bepalen. Er is geen dubbeltelling correctie toegepast voor de luchtkwaliteitsberekening vanwege de Deldenerstraat en Geerdinksweg.

De jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂ bedraagt (in 2010) 40 µg/m³. De jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ bedraagt eveneens 40 µg/m³.

Voor fijn stof mag de 24 uursgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ niet vaker dan 35 dagen worden overschreden. Omdat achtergrondconcentraties van de overige stoffen beduidend beneden de norm zijn in Nederland mag, indien aan deze grenswaarden wordt voldaan, worden verondersteld dat aan de andere stoffen uit het besluit luchtkwaliteit wordt voldaan.

Voor de niet schadelijke componenten in fijn stof, zoals zeezout, mag in Hengelo een aftrek van 3 µg/m³ worden toegepast. Voor het aantal overschrijdingsdagen mag 6 dagen in mindering worden gebracht.

5.4.5.3 *Conclusie*

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat in het maatgevende jaar 2010 geen overschrijdingen plaatsvinden van de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor NO₂ en PM₁₀. Het aantal overschrijdingsdagen is minder dan 35. De normen uit de Wet milieubeheer, Titel 5.2 luchtkwaliteitseisen, worden derhalve niet overschreden. Voor overige peiljaren zijn door de berekening van de slechtste situatie, geen overschrijdingen te verwachten.

5.4.6 MER

5.4.6.1 Wet Milieubeheer

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijk 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).

5.4.6.2 Conclusie

In het plangebied Gezondheidspark zijn de projecten niet zodanig grootschalig dat sprake is van een verplicht MER of een MER beoordeling

5.4.7 Brandweer en fysieke veiligheid

Fysieke veiligheid betreft de bescherming van mens, dier en milieu tegen (de gevolgen van) daadwerkelijke incidenten, ongelukken en rampen. Wanneer de fysieke veiligheid in gevaar komt, is directe hulpverlening vaak noodzakelijk. Door het vooraf treffen van de juiste infrastructurele, bouwkundige en technische maatregelen kunnen ongelukken zoveel mogelijk worden voorkomen of kan in geval van een incident zo goed mogelijk hulp worden geboden. Een goede bereikbaarheid van gebieden evenals de aanwezigheid van voldoende bluswater is een voorwaarde voor een snelle hulpverlening. Een goede bereikbaarheid van inwoners van een wijk is ook nog op een andere manier van belang. In geval van een zwaar ongeval of ramp is het noodzakelijk om de bevolking in de omgeving zo snel mogelijk te kunnen informeren en adviseren ('ramen en deuren sluiten'). Via het sirenenet kan de bevolking worden bereikt en erop worden geattendeerd om de radio of televisie in te schakelen (de zogenaamde 'rampenzipper').

In het Gezondheidspark zijn waterpartijen opgenomen. Deze dienen op een maximale afstand van 500m van de objecten te liggen ten behoeve van de bluswatervoorziening. Dit oppervlaktewater dient voor het materieel van de brandweer toegankelijk te zijn en over voldoende bluswater te beschikken. De in het gezondheidspark te realiseren objecten zijn van een zodanige omvang ofwel kennen een zodanig gebruik dat voor de brandweertzorg meerdere tankautospuitten zullen worden ingezet. De beschikbare bluswatervoorziening dient daarop te zijn afgestemd.

Het gezondheidspark valt ten aanzien van de eerste uitruk binnen het gebied van de centrumkazerne in Hengelo. Bij calamiteiten in dit gebied is de aanrijroute vanaf de Geerdinksweg. Voor een snelle bereikbaarheid wordt de Alletta Jacobslaan volledig door het plangebied getrokken en verbindt de Geerdinksweg met de Deldenerstraat voor de hulpverleningsdiensten. Belemmerende maatregelen zijn ongewenst. Daarnaast is een aansluiting op de Deldenerstraat noodzakelijk om een tweede ontsluiting te realiseren. Dit om bij calamiteiten het overige verkeer uit het gebied te kunnen laten gaan en om overige hulpverlening een goede toegang te bieden.

Bij calamiteiten zal ook de openbare weg als opstelruimte worden gebruikt. Gelet op het gebruik van het gezondheidspark zullen meerdere voertuigen worden ingezet. Dit vereist een ruim profiel, conform het gemeentelijk beleid, zodat hulpverleningsvoertuigen elkaar nog kunnen passeren.

Het gezondheidspark zal een doorgaans minder zelfredzame groep mensen huisvesten. Een verminderde zelfredzaamheid betekent een grotere inzetbehoefte van de hulpverleningsdiensten. Daarom is een snelle opkomst van hulpverlening in dit gebied vooral noodzakelijk. Dit wordt bereikt door de hiervoor genoemde maatregelen en het vastgestelde beleid voor brandweertzorgnormering.

Het is wenselijk in de nabijheid opvang te hebben voor mensen die bij een calamiteit worden geëvacueerd. Parkmanagement zou daarin een voorname rol kunnen hebben. Een belangrijk instrument daarvoor is het koppelen van de diverse ontruiming- en bedrijfsnoodplannen. Het is eveneens aan te bevelen voor dit gebied de mogelijkheden voor cell-broadcasting uit te werken. Dit om de zelfredzaamheid te verbeteren en daarmee de hulpverlening effectiever en sneller te kunnen laten verlopen.

5.5 Integrale veiligheid

Hengelo heeft de ambitie om één van de veiligste steden van Nederland te blijven. 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 Veilig Wonen (PKVW) is een zeer beproefd en succesvol instrument. Daar waar alle partners, zoals woningbouwcorporaties, gemeenteambtenaren, politie en burgers het toepassen, neemt het inbraakrisico sterk af en neemt de veiligheidsbeleving van bewoners sterk toe. Hierdoor dient het PKVW voor alle nieuwbouw en openbare ruimte te worden toegepast. Het keurmerk Nieuwbouw is één geheel. Het keurmerk stelt veiligheidseisen op planologisch en stedenbouwkundig niveau, aan de openbare ruimte, kavels, complex en aan de woning zelf. Denk aan:

- eisen rond verlichting in een wijk;
- eisen aan de groenvoorziening;
- parkeerplaatsen rond een flatgebouw;
- en goede sloten op de deuren en ramen vallen onder dit keurmerk.

Het hele pakket aan maatregelen zorgt uiteindelijk voor een veilige buurt, een veilig complex en goed beveiligde individuele woningen. Daarbij zijn organisatorische maatregelen ook erg belangrijk, zoals het onderhoud van en het juist omgaan met de aangebrachte voorzieningen.

Ook dient een gebied voor de gebruiker helder en duidelijk te worden ingericht. Zo moet er onder meer aandacht besteedt 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.

5.6 Duurzaam bouwen

Het Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen voor Hengelo (vastgesteld door de raad op 16 december 1997) heeft de basis gelegd om een aanmerkelijke bijdrage aan duurzaam bouwen te leveren, zowel op woningniveau als op alle andere schaalniveaus.

5.6.1 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.

5.6.2 Duurzame energie en energie-efficiency

Duurzame energie is energie die opgewekt wordt door de oneindige bronnen, zoals wind, water en zon. Het gebruik van biomassa valt ook onder de categorie duurzame energie. Energie-efficiency is het beter benutten van de fossiele brandstoffen en van restproducten zoals warmte uit rookgassen, waardoor vermindering van de CO₂-emissie ontstaat. Het uitgangspunt van de gemeente Hengelo voor toepassing van duurzame energie en energie-efficiency is de Trias Energetica. Het energiebeleid is gericht op prestatiegerichte energievisies waarin de gestelde ambitie is vertaald in concrete uitgangspunten.

Bij het ontwikkelen van plannen voor nieuwbouw 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.

5.7 Economische uitvoerbaarheid

Voor het door de gemeente te ontwikkelen gebied met een oppervlakte van 25,2 hectare is een steden-bouwkundig ontwerp gemaakt. Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp is een grondexploitatieberekening gemaakt. Het stedenbouwkundig ontwerp is tevens de basis voor dit bestemmingsplan.

Circa 28 % van het exploitatiegebied wordt ingericht met groen en water. Het groen en water is gebundeld in de hoofdstructuur. Het wateroppervlak is circa 2,8 hectare groot en is nodig voor de afvoer van hemelwater vanuit het exploitatiegebied. Op 58 % van het exploitatiegebied zullen voorzieningen en bedrijven in de gezondheidszorg, woningen en bijbehorende parkeer-voorzieningen gerealiseerd worden. Voor de ontsluiting van de uitgeefbare percelen wordt 14 % van het exploitatiegebied verhard.

Voor voorzieningen/bedrijven in de gezondheidszorg zal 10,7 hectare grond beschikbaar komen, bestemd voor bebouwing, buitenruimte en parkeerruimte. Hiernaast worden op circa 4,0 hectare 162 woningen gerealiseerd waarvan circa 45 grondgebonden woningen en circa 117 appartementen.

Per 1 juni 2009 is 89% van het exploitatiegebied eigendom van de gemeente. Voor circa 10% van de binnen het exploitatiegebied gelegen grond is in 2001 een anterieure overeenkomst gesloten op basis waarvan kostenverhaal verzekerd is. Minder dan 1% van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden moet nog verworven worden. Op de gronden die nog verworven moeten worden, zijn geen ontwikkelingsmogelijkheden voorzien.

In 2009 zal gestart worden met de aanleg van de hoofdontsluitingsstructuur en de aanleg van een deel van de vijver ten behoeve van de hemelwaterafvoer. De vijver zal naar verwachting in 2011 zijn definitieve vorm krijgen.

De voor woningbouw bestemde grond zal in de periode van 2009 t/m 2011 vrijgegeven worden voor bebouwing.

Het jeugdcluster heeft in 2008 circa 1,6 hectare grond afgenomen. In 2009 is de gronduitgifte van nog eens 0,8 hectare aan het jeugdcluster geformaliseerd. In aansluiting op de uitgifte aan het jeugdcluster wordt verwacht dat van 2010 t/m 2012 1,2 hectare grond per jaar uitgegeven wordt. Na 2012 wordt gerekend op de afzet van gemiddeld 0,9 hectare grond per jaar. In 2015 zal vervolgens alle grond verkocht zijn.

In de grondexploitatie zijn de kosten (exclusief tijdsinvloeden) geraamd op circa € 19,6 miljoen. In verband met tijdsinvloeden dient rekening gehouden te worden met € 3,8 miljoen kosten, bestaande uit het saldo van financieringskosten en de geraamde indexering van kosten en opbrengsten. De opbrengsten als gevolg van verkoop zijn geraamd op circa € 21,3 miljoen. Ook wordt rekening gehouden met bijdragen uit het fonds bovenwijkse voorzieningen en van derden in verband met zelfrealisatie binnen het exploitatiegebied, van in totaal € 1,2 miljoen.

Op eindwaarde 31/12/2015 bedraagt het saldo van de grondexploitatie afgerond € 1,0 miljoen negatief. Voor de contante waarde van het exploitatieresultaat, te weten € 668.000 per 1/1/2009, is een voorziening getroffen ten laste van de reserve grondbedrijf. Hiermee is er sprake van een economisch uitvoerbaar plan.

Voor de ontwikkeling van de gronden die eigendom zijn van TMZ is overeenstemming bereikt tussen de betrokken partijen over kostenverhaal. In een anterieure overeenkomst worden de afspraken vastgelegd.

Het ZGT heeft schriftelijk aangegeven dat zij verwachten dat het binnen 10 jaar noodzakelijk is om een gebouwde parkeervoorziening te realiseren. ZGT heeft tevens aangegeven de kosten van de realisatie te zullen dragen.

Gelet op het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (= Besluit ruimtelijke ordening) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het kostenverhaal is voor de gemeente voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan verzekerd, zodat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld

Hoofdstuk 6 Het bestemmingsplan

6.1 Uitgangspunten

6.2 Planopzet

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en bijbehorende verbeelding waarin de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat. De verbeelding en de regels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

In het navolgende worden de regels per hoofdstuk toegelicht.

6.2.1 Inleidende regels

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

6.2.1.1 Begrippen

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

6.2.1.2 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.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk II van de regels bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding 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 en dubbelbestemmingen toegelicht.

6.2.2.1 Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden

Op de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden is het toegestaan om terreinen in te richten en te gebruiken ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering.

Binnen deze bestemming moet rekening worden gehouden met het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Daarnaast wordt recreatief medegebruik mogelijk gemaakt alsmede voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater. Het agrarisch gebied ten westen van de Brugginksweg krijgt overwegend deze bestemming. Binnen deze bestemming zijn ter plaatse van de Kamphorstweg de aanduidingen 'manege' en 'bedrijfswoning' opgenomen, waarmee de bestaande manege positief wordt bestemd.

Ter plaatse van de aanduidingen 'manege' en 'bedrijfswoning' mogen ten behoeve van deze functies gebouwen worden opgericht. In de rest van het bestemmingsvlak zijn alleen kleine gebouwen ten behoeve van de bestemming toegestaan. Aan de plaats en afmeting van de bebouwing kunnen nadere eisen gesteld worden.

Om de landschappelijke waarden zoveel als mogelijk te waarborgen, is een aanlegvergunningstelsel in de bestemming opgenomen, waardoor zonder een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders geen werken en/of werkzaamheden, niet vallende onder het reguliere onderhoud, mogen worden verricht.

6.2.2.2 *Bedrijf*

Op de gronden met de bestemming Bedrijf is het toegestaan om bedrijfsgebouwen met bijbehorende aan-/uitbouwen en bijgebouwen te vestigen in de categorie 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen. Dit met uitzondering van de reeds gevestigde bedrijven, een bouwbedrijf en een opslagterrein van Rijkswaterstaat, die vallen in de categorie 3 van de Staat van Inrichtingen.

In de regel is slechts één bedrijfswoning per bedrijf toegestaan, maar bij het bouwbedrijf is het bestaande aantal bedrijfswoningen (te weten twee) toegestaan. Aan de plaats en afmeting van de bebouwing kunnen nadere eisen gesteld worden.

6.2.2.3 *Gemengd*

Op de gronden met de bestemming Gemengd is een verzameling van stedelijke bestemmingen toegestaan, waaronder kantoren, behorende bij een zorginstelling, gezondheidszorggerelateerde bedrijvigheid en medische en sociale dienstverlening. Daarnaast zijn er een viertal functieaanduidingen binnen de bestemming opgenomen, te weten;

- bedrijven in de categorie 1 van de Staat van Inrichtingen;
- bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen;
- kantoren (voor kantoren, niet ten behoeve van een zorginstelling);
- wonen (voor maximaal 48 woningen)

Ook is er een bouwaanduiding opgenomen, namelijk gestapeld. Voor de bouwmogelijkheden wordt in de regels verwezen naar de verbeelding. Aan de plaats en afmeting van de bebouwing kunnen nadere eisen gesteld worden.

6.2.2.4 *Groen*

Op de gronden met de bestemming Groen is het toegestaan om groenvoorzieningen aan te leggen. De groenstroken die structuurbepalend zijn op wijkniveau zijn als zodanig bestemd. Daarnaast zijn onder meer ondergeschikte speelvoorzieningen, verhardingen en waterpartijen toegestaan. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel zijn er bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan. Aan de plaats en afmeting van de bouwwerken, geen gebouw zijnde kunnen nadere eisen gesteld worden.

6.2.2.5 *Horeca*

Op de gronden met de bestemming Horeca is het toegestaan om horecabedrijven in de categorie horeca 1 activiteiten te vestigen en exploiteren. Daarnaast zijn ondergeschikte functies als parkeer-, groen- en speelvoorzieningen toegestaan. Ten behoeve van deze functie zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan. Aan de plaats en afmeting van de bebouwing kunnen nadere eisen gesteld worden.

6.2.2.6 *Kantoor*

Op de gronden met de bestemming Kantoor zijn kantoren behorende bij een zorginstelling toe te staan. Er kunnen nadere eisen worden gesteld aan de plaats en afmeting van de bebouwing.

6.2.2.7 *Maatschappelijk*

Op de gronden met de bestemming Maatschappelijk zijn medische en sociaal maatschappelijke dienstverlening en niet-zelfstandige zorggerelateerde woningen toegestaan. Ten behoeve van de vestiging van onderwijsfuncties en een (bovengrondse) parkeergarage zijn de aanduidingen 'onderwijs' en 'parkeergarage' opgenomen. Ten dienste van deze functies zijn gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan. Aan de plaats en afmeting van de bebouwing kunnen nadere eisen gesteld worden. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' een onderdoorgang toegestaan, waarbij bebouwing uitsluitend is toegestaan boven de eerste bouwlaag, zodat de begane grond vrij blijft van bebouwing.

6.2.2.8 *Verkeer*

Op de gronden met de bestemming Verkeer is het toegestaan om doorgaande wegen, straten, paden, voet- en fietspaden en busbanen aan te leggen. Daarnaast zijn ondergeschikte functies zoals parkeer-, speel- en groenvoorzieningen toegestaan. Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van doorgaande wegen; in het plangebied betreft dit de Deldenerstraat.

Ter plaatse van deze bestemming mogen geen gebouwen worden gerealiseerd; bouwwerken geen gebouw zijnde zijn, met inachtneming van de bouwaanduidingen op de verbeelding, wel toegestaan. Aan de plaats en afmeting van de bebouwing kunnen nadere eisen worden gesteld.

6.2.2.9 Verkeer-Railverkeer

Op de gronden met de bestemming Verkeer - Railverkeer is het toegestaan om spoorwegvoorzieningen te realiseren. Het betreft hier zowel de railverbinding als ook de perrons met bijbehorende bouwwerken geen gebouw zijnde en ondergeschikte functies. Als aanduiding is 'openbaar vervoer-station' opgenomen, om aan te duiden waar de voorstadhalte is gepland. Op de gronden zijn geen gebouwen toegestaan. Aan de bouwwerken geen gebouw zijnde kunnen nadere eisen worden gesteld ten aanzien van de plaats en afmeting.

6.2.2.10 Verkeer-Verblijfsgebied

Op de gronden met de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied is het toegestaan om wegen, straten, paden en voet- en fietspaden te realiseren. Dit betreft alle wegen in het plangebied die niet onder de doorgaande wegen vallen. Ter plaatse zijn geen gebouwen toegestaan. Wel zijn bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan; aan de plaats en afmeting hiervan kunnen nadere eisen worden gesteld.

6.2.2.11 Water

Op de gronden met de bestemming Water is het toegestaan om waterlopen en waterpartijen aan te leggen en kunnen de gronden gebruikt worden voor voorzieningen ten behoeve van afvoer, berging en infiltratie van hemelwater, de waterhuishouding en waterberging. Daarnaast zijn ondergeschikte functies, zoals groen- en speelvoorzieningen en bruggen en taluds toegestaan.

Op of in deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan. Wel zijn bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan; aan de plaats en afmeting hiervan kunnen nadere eisen worden gesteld. Om de aanwezige (ecologische) waarden zoveel als mogelijk te waarborgen is een aanlegvergunningstelsel in de bestemming opgenomen, waardoor zonder een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders geen werken en/of werkzaamheden, niet vallende onder het reguliere onderhoud, mogen worden verricht.

6.2.2.12 Wonen

Op de gronden met de bestemming Wonen is het toegestaan om woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en met daaraan ondergeschikte functies te realiseren. Binnen de bestemming is het totaal aantal woningen gemaximaliseerd op 162. Tezamen met de (maximaal) 48 woningen uit de bestemming Gemengd zijn in het gehele plangebied 210 woningen toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn alleen gestapelde woningen, in de vorm van appartementen, toegestaan. De bouw mogelijkheden, zoals het bebouwingspercentage, de goot- en bouwhoogte, staan op de verbeelding vermeld. Er kunnen nadere eisen aan de plaats en afmeting van de bebouwing gesteld worden.

6.2.2.13 Leiding - gas (dubbelbestemming)

Ter plaatse van de bestemming Leiding - gas (dubbelbestemming) zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van gasleidingen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Hiervan kan ontheffing worden verleend, mits er vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder. Ter bescherming van de gasleidingen is voor werken en werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

6.2.2.14 Leiding - hoogspanning (dubbelbestemming)

Ter plaatse van de bestemming Leiding - hoogspanning (dubbelbestemming) zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van hoogspanningsleidingen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Hiervan kan ontheffing worden verleend, mits er vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder. Ter bescherming van de hoogspanningsleidingen is voor werken en werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

6.2.3 Algemene regels

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

6.2.3.1 Anti-dubbelregel

De anti-dubbelregel 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.

6.2.3.2 Algemene bouwregels

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.

6.2.3.3 Algemene gebruiksregels

Dit artikel regelt enkele aspecten met betrekking tot het gebruik van gronden.

6.2.3.4 Algemene ontheffingsregels

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

6.2.3.5 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is opgenomen aan welke voorwaarden moet worden voldaan ingeval gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsmogelijkheden.

6.2.3.6 Algemene procedureregels

In dit artikel is de procedure beschreven die gevolgd moet worden bij het verlenen van een ontheffing of een aanlegvergunning.

6.2.3.7 Overige regels

Dit artikel regelt de afstand van bebouwing tot de Rijksweg.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

6.2.4.1 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.

6.2.4.2 Slotregel

In dit artikel staat de naam van het bestemmingsplan.

6.3 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.

6.4 Inspraak, vooroverleg en verder verloop van de procedure

6.4.1 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. Via een advertentie in het Hengelo's Weekblad is bekend gemaakt dat het voorontwerp van het bestemmingsplan Gezondheidspark van 23 mei t/m 4 juli 2007 ter inzage is gelegd bij de afdeling Vergunningen in het Stads kantoor aan de Hazenweg en bij de Gemeentewinkel in het Stadhuis.

Aandacht is geschonken aan de wijze waarop en hoe men kan reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Van de gelegenheid tot het inwinnen van informatie is door een aantal personen en instanties gebruik gemaakt. Verder heeft er, na publicatie in het Hengelo's Weekblad en de huis-aan-huis verspreiding van een uitnodiging voor in- en omwonenden, op woensdag 30 mei 2007 een informatieavond plaatsgevonden in het Trivium aan de Boerhaavelaan 85 te Hengelo. Tijdens deze inloopavond kon men het voorontwerpbestemmingsplan bekijken, vragen stellen en opmerkingen kenbaar maken. De avond is bezocht door ongeveer 150 personen. Tevens is op 12 juni een informatieavond georganiseerd voor de bewoners van het plangebied aan de Geerdinksweg. Deze 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 12 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

6.4.2 Vooroverleg

Ingevolge artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening plegen burgemeester en wethouders, waar nodig, overleg met de nader in dit artikel genoemde instanties en functionarissen. Van plan tot plan dient te worden beoordeeld met wie dit overleg dient plaats te vinden. Daar er sprake is van een omvangrijk plan is het wenselijk dat vooroverleg wordt gevoerd met de provincie en eventueel andere overleginstanties. In een verslag van de inspraak en het vooroverleg zijn de reacties met daarop het commentaar van de gemeente opgenomen en als bijlage 12 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

6.4.3 Ontwerp bestemmingsplan (2008)

Het ontwerp bestemmingsplan Gezondheidspark (2008) heeft van 16 april tot en met 28 mei 2008 ter inzage gelegen. Na de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Gezondheidspark hebben, naast de ingediende zienswijzen, een aantal punten aanleiding gegeven tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan Gezondheidspark (2008).

Het aantal aanpassingen dat in het bestemmingsplan moet worden doorgevoerd is groot. De uitgangspunten en de visie op de uitbreiding van het Gezondheidspark zijn gelijk gebleven. Echter, het aantal aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan kan onduidelijkheid veroorzaken.

Daar komt bij dat de bestemmingsplanprocedure voor het Gezondheidspark is gestart op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Met ingang van 1 juli 2008 is de vernieuwde Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden.

Een en ander heeft aanleiding gegeven tot een heroverweging van de bestemmingsplanprocedure voor het Gezondheidspark.

Het college van burgemeester en wethouders heeft d.d. 26 mei 2009 derhalve besloten het ontwerp bestemmingsplan Gezondheidspark (2008) aan te passen tot een vernieuwd ontwerp bestemmingsplan Gezondheidspark (2009) en het vernieuwde ontwerp bestemmingsplan na besluitvorming in het college van burgemeester en wethouders voor zes weken ter inzage te leggen op grond van de vernieuwde Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De zienswijzen die tegen het ontwerp bestemmingsplan Gezondheidspark (2008) zijn ingediend, worden betrokken bij de besluitvorming omtrent het onderhavige ontwerp bestemmingsplan Gezondheidspark. De ingediende zienswijzen zijn schriftelijk beantwoord (zie bijlage 13).

6.4.4 Verder verloop van de procedure

De volgende stappen worden ondernomen:

1. het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders;
2. het college stelt het ontwerpbestemmingsplan vast en geeft het vrij voor terinzagelegging;
3. 1e ter inzage legging: het ontwerpbestemmingsplan komt gedurende 6 weken ter inzage te

- liggen, zienswijzen kunnen worden ingediend bij de gemeenteraad;
4. het ontwerpbestemmingsplan wordt gezamenlijk met de eventueel ingediende zienswijzen voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze stelt het plan eventueel inclusief wijzigingen vast;
 5. 2e 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 en geen voorlopige voorziening is aangevraagd bij de Raad van State treedt de beslissing van de gemeenteraad in werking daags na afloop van de beroepstermijn.

Bijlagen

Bijlage 1 Inrichting onbebouwde ruimte

Bijlage 2 Beeldkwaliteitplan Gezondheidspark

Bijlage 3 Waterhuishoudingsplan

Bijlage 4 Geo-hydrologisch onderzoek

Bijlage 5 Flora en fauna onderzoek

Bijlage 6 Flora en fauna ontheffing

Bijlage 7 Archeologisch bureauonderzoek en veldtoetsing

Bijlage 8 Archeologisch veldonderzoek

Bijlage 9 Proefsleuvenonderzoek

Bijlage 10 Archeologische opgraving

Bijlage 11 Cultuurhistorische inventarisatie

Bijlage 12 Milieuaspectenstudie

Bijlage 13 Inspraak en vooroverleg

Bijlage 14 Zienswijzennota

