

## Waterpark Veldwijk Noord



# Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan	6
1.1.1 Berflo Es	6
1.1.2 Ontwikkelingen Waterpark	6
1.2 Begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Beleidsgeschiedenis	7
Hoofdstuk 2 Beschrijving & Analyse	9
2.1 Bevolkingsopbouw en demografische gegevens	9
2.2 Water	9
2.2.1 Huidige situatie	9
2.2.2 Toekomstige situatie	10
2.2.3 Watertoets	10
2.2.4 Samenwerkingsovereenkomst Duurzaam Waterbeheer	10
2.3 Groen	10
2.3.1 Huidige situatie	10
2.3.2 Toekomstige situatie	10
2.3.3 Flora en fauna	11
2.4 Monumenten en archeologie	11
2.4.1 Monumenten	11
2.4.2 Archeologie	11
2.5 Wonen	13
2.6 Voorzieningen	13
2.6.1 Brede school	14
2.6.2 Multifunctionele accommodatie (MFA)	14
2.7 Speelplekken	14
2.8 Sport en recreatie	14
2.9 Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen	14
2.10 Verkeer en parkeren	15
2.10.1 Verkeer	15
2.10.2 Parkeren	15
2.11 Milieu	15
2.11.1 Bedrijven en milieuzonering	15
2.11.2 Bodem	15
2.11.3 Geluid	16
2.11.4 Externe veiligheid	17
2.11.5 Luchtkwaliteit	17
2.11.6 Fysieke veiligheid	18
2.11.7 MER	18
2.12 Integrale veiligheid	18
2.13 Duurzaam bouwen	18
2.13.1 Duurzaam bouwen	19
2.13.2 Duurzame energie en energie-efficiency	19
Hoofdstuk 3 Relevant beleid	20
3.1 Rijksbeleid	20
3.1.1 Nota Ruimte	20
3.2 Provinciaal beleid	20
3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel	20
3.3 Gemeentelijk beleid	21
3.3.1 Structuurvisie Hengelo 2030 (2007)	21
3.3.2 Nota van Uitgangspunten Veldwijk Noord Plus (2009)	22
3.3.3 Gemeentelijk Groenplan (GGP) (2004)	22
3.3.4 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)	22
3.3.5 Parkeernota (2008)	23
3.3.6 Gemeentelijk waterplan (2006)	23
3.3.7 Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) (2001)	23

3.3.8 Welstandsnota	24
3.3.9 Monumentenbeleid (2004)	24
3.3.10 Volkshuisvestingsbeleid	24
3.3.11 Nota Wonen (2004)	24
3.3.12 Notitie "Een wijk voor iedereen" (2007)	25
3.3.13 Prostitutiebeleid (2004)	25
Hoofdstuk 4 Het bestemmingsplan	26
4.1 Uitgangspunten	26
4.2 Planopzet	26
4.2.1 Inleidende regels	26
4.2.2 Bestemmingsregels	26
4.2.3 Algemene regels	27
4.2.4 Overgangs- en slotregels	28
4.3 Economische uitvoerbaarheid	28
4.4 Handhaving van het plan	28
4.5 Inspraak, vooroverleg en verder verloop van de procedure	28
4.5.1 Inspraak	28
4.5.2 Vooroverleg	29
4.5.3 Verder verloop van de procedure	29
Bijlagen	31
Bijlage 1 Milieuaspectenstudie	32
Bijlage 2 Verslag van inspraak en vooroverleg	33
Bijlage 3 Waterstructuurplan	34
Bijlage 4 Waterstructuurplan (bijlagen)	35
Regels	37
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	38
Artikel 1 Begrippen	38
Artikel 2 Wijze van meten	41
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	42
Artikel 3 Groen	42
Artikel 4 Maatschappelijk	44
Artikel 5 Verkeer	45
Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied	46
Artikel 7 Wonen	47
Hoofdstuk 3 Algemene regels	48
Artikel 8 Antidubbelregel	48
Artikel 9 Algemene bouwregels	49
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	50
Artikel 11 Algemene ontheffingsregels	51
Artikel 12 Algemene procedureregels	52
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	53
Artikel 13 Overgangsrecht	53
Artikel 14 Slotregel	54



# Toelichting

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan

### 1.1.1 Berflo Es

De gemeente en de woningcorporaties St. Joseph en HBS Ons Belang, samen met bewoners, ondernemers en partners op het gebied van zorg, onderwijs, welzijn en sport zijn een veelomvattend vernieuwingsproces gestart. Zij investeren in de wijk met als doel om een aantrekkelijke, veilige en levensloopbestendige woon- en leefomgeving te creëren. De Berflo Es moet een aantrekkelijk 'thuis' zijn, waar huidige en nieuwe bewoners graag wonen en zich kunnen ontplooiën.

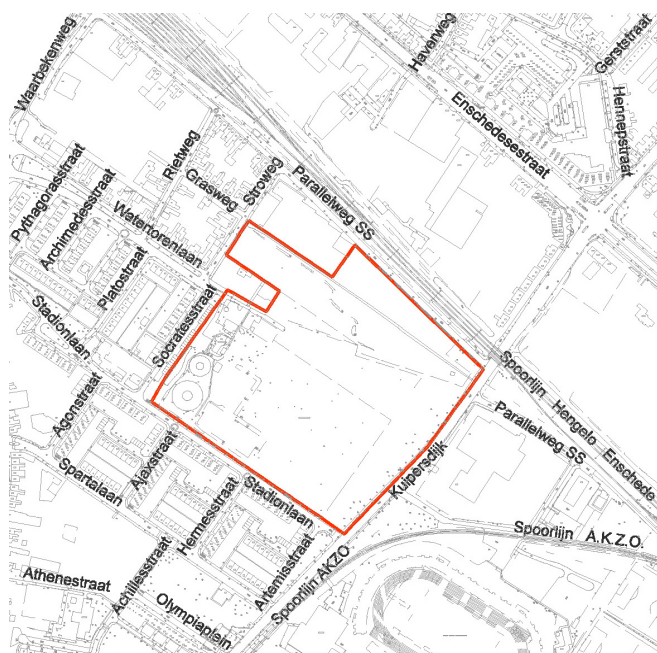
In de periode tot 2020 worden circa 1.100 kleine en versleten woningen gesloopt. Hiervoor in de plaats komen ruim 1.200 ruime en comfortabele woningen in verschillende woonmilieus, elk met een eigen sfeer en karakter. De Berflo Es zal, in de periode tot 2020, tegelijkertijd 'verjongen' (meer gezinnen met jonge kinderen) en 'vergrijzen' (meer senioren). Dat stelt eisen aan de inrichting van de openbare ruimte en voorzieningenstructuur. De Berflo Es heeft weinig openbaar groen. De industrie langs het Twentekanaal en de spoorlijn Hengelo-Enschede snijden de wijk af van het omringende landschap. De interne groen- en waterstructuur moet daarom worden versterkt. Het historische bekenstelsel wordt, in samenwerking met het waterschap, hersteld en uitgebreid. Het voormalige waterwingebied gaat als een waterrijk doe-park met maatschappelijke voorzieningen een tweede jeugd tegemoet.

### 1.1.2 Ontwikkelingen Waterpark

De drie scholen in de Berflo Es (Waarbeekschool, de Wingerd, Paus Joannesschool) willen samen een brede school vestigen in de wijk. Het buurthuiswerk is voornemens haar activiteiten in een multifunctionele accommodatie (MFA) onder te brengen. Ook een aantal zorgpartijen is hierin geïnteresseerd. Dit past bij hun ambitie om ouderen en mensen met een beperking 'gewoon' in de wijk te laten wonen. De brede school en de MFA krijgen een plek in het Waterpark. Het historische watertorencomplex blijft gehandhaafd in het Waterpark. Voor het overige krijgt het park een groene uitstraling en moet het ruimte, rust en 'uitloop' bieden aan de jonge en oude bewoners van de Berflo Es.

## 1.2 Begrenzing plangebied

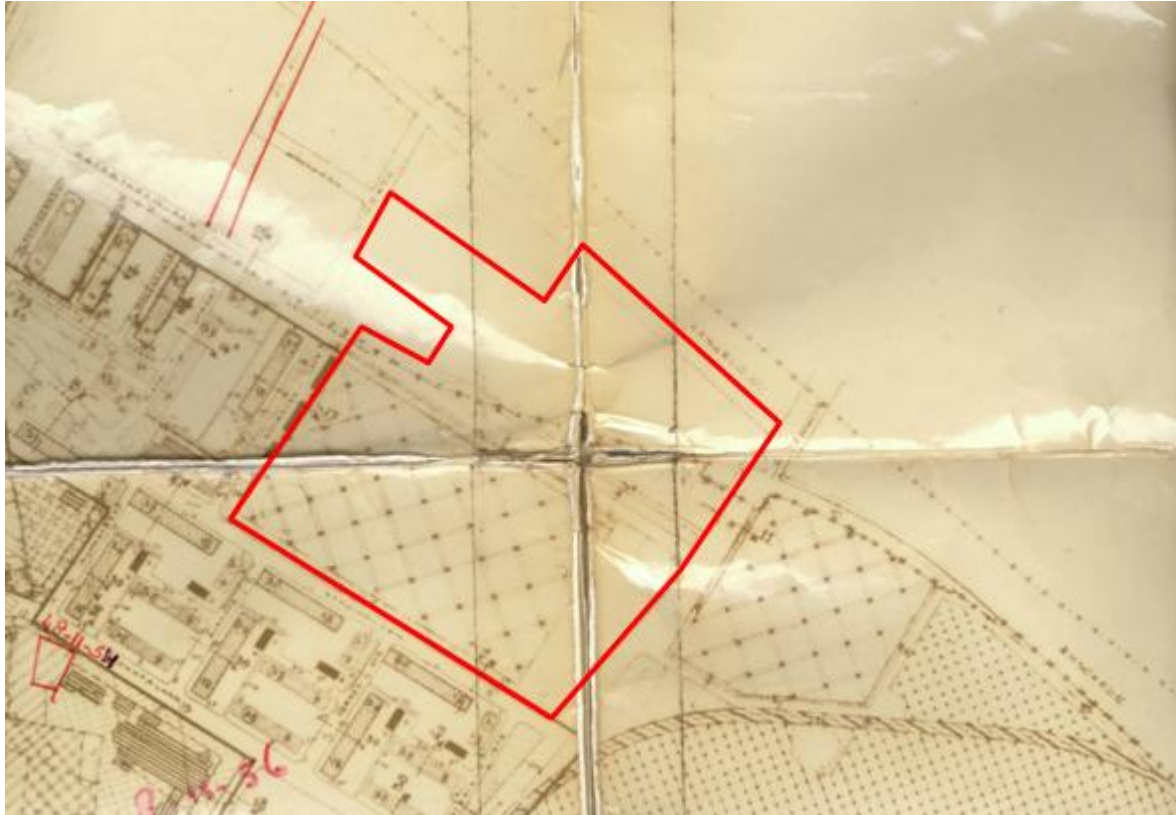
De grens van het plangebied Waterpark Veldwijk Noord wordt globaal gevormd door de: Socratesstraat, Stroweg, Stadionlaan, Kuipersdijk, spoorlijn Enschede-Hengelo. Op onderstaande afbeelding is het plangebied aangegeven.





### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de gronden die binnen dit plangebied zijn gelegen vigeert momenteel grotendeels het bestemmingsplan: Berflo Es (vastgesteld door de raad d.d 13-03-1958 en goedgekeurd door GS d.d. 03-06-1958).



*fragment geldende bestemmingsplan*

Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot industrie en openbaar groen. Voor een gedeelte van het plangebied is, na het vervallen van de wederopbouwplannen, geen bestemmingsplan van kracht. Dit betreft dus wit gebied. Om de gewenste ontwikkelingen in het Waterpark mogelijk te maken is het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan derhalve noodzakelijk.

### 1.4 Beleidsgeschiedenis

#### *Nota van uitgangspunten en programma van eisen 'Zuidelijke Spoorzone'*

Het doel van de Nota van Uitgangspunten en Programma van Eisen 'Zuidelijke Spoorzone' (NvU) van mei 2003 is te komen tot een gezamenlijke ontwikkeling van het Brouwerijterrein. De NvU dient tevens als onderlegger voor de ontwikkeling van het resterende deel van de Zuidelijke Spoorzone, waaronder het voormalig waterwingebied. De in de NvU gestelde beleidskaders, uitgangspunten en eisen zijn vertaald naar een stedenbouwkundig kader voor het gehele gebied en de verschillende deelgebieden. Voor het deelgebied Brouwerijterrein is de doorvertaling gedetailleerder, omdat dit het eerste deelgebied is dat tot ontwikkeling komt. De overige deelgebieden vragen op grond van de NvU om een verdere concretisering om tot een gelijkwaardig detailniveau te komen als dat van het Brouwerijterrein.

Volgens de NvU is het stedenbouwkundig kader voor het voormalig waterwingebied de groene invulling van het gebied en de zichtbepalende rijksmonumenten (de watertoren en de bijgebouwen). Zij vormen het centrale hart van de nieuwe ontwikkelingen en markeren de overgang tussen de groene buitenrand richting het stedelijk gebied. Binnen het voormalig waterwingebied zijn verspreid kleine invullingen mogelijk in een groene waterige setting. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten genoemd:

- minimaal 50% van het netto beschikbare gebied (NBG) vrij houden voor open groene ruimten (inclusief waterstructuur) met (semi) openbaar karakter, inclusief parkgebied;
- maximaal 15% van het NBG is beschikbaar voor infrastructuur en ontsluitingen;

- maximaal 35% van het NBG is beschikbaar voor bebouwing;
- monumenten worden geïntegreerd en hergebruikt in de nieuwbouwsituatie;
- de watertoren blijft de landmark in het gebied en daarmee het hoogste gebouw;
- in de strook langs het spoor wordt ruimte gezien voor beperkte bedrijvigheid;
- wonen en functies in een voornamelijk groene en parkachtige setting, vrij toegankelijk en semi openbaar karakter;
- in hoofdzaak herin te richten ten behoeve van mengfuncties woningbouw (verspreid) gecombineerd met kleinschalige bedrijven.

In de NvU is aangegeven dat het voormalig waterwingebied op basis van het stedenbouwkundig kader in hoofdzaak een groene invulling moet krijgen. Het maximaal bebouwingspercentage bedraagt 35%. Met in acht neming van de bestaande bebouwing binnen het plangebied betekent dit, dat het Waterpark hoofdzakelijk een groene invulling moet krijgen. Binnen het voormalig waterwingebied worden kleinschalige bedrijven en voorzieningen in het groen mogelijk gemaakt. Tevens sluit de NvU de bouw van woningen op kleine schaal en in een groene setting niet uit.

#### *Structuurvisie Hengelo 2030*

In de Structuurvisie Hengelo 2030 (2007) wordt de gewenste ruimtelijke fysieke ontwikkelingsrichting voor Hengelo naar de toekomst geschetst. Hierin is een samenhangende en integrale uitwerking van een nieuwe koers voor Hengelo naar 2030 neergezet. In de structuurvisie Hengelo 2030 wordt voor het voormalig waterwingebied niet in woningbouw voorzien. In de structuurvisie Hengelo 2030 wordt onder meer ingezet op de stadsranden, waarbij nadrukkelijk wordt beoogd het omringende landschap de stad in te brengen. In februari 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders een lijst vastgesteld met woningbouwprioriteiten. Het voormalig waterwingebied is op deze lijst niet benoemd als woningbouwlocatie.

#### *Nota van uitgangspunten 'Veldwijk Noord Plus'*

In de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) Berflo Es, ondertekend op 23 maart 2006, hebben de partijen (gemeente en de woningbouwcorporaties) uitgesproken de herstructurering van de wijk Berflo Es met elkaar ter hand te nemen. Ten behoeve van de herstructurering in het deelgebied Veldwijk Noord is een Nota van Uitgangspunten Veldwijk Noord Plus opgesteld. Het voormalig waterwingebied is in deze Nota van Uitgangspunten opgenomen. Er is daarbij voortschrijdend inzicht ontstaan over de toekomstige invulling van het voormalig waterwingebied. Nog meer dan ten tijde van de Nota van Uitgangspunten en Programma van Eisen 'Zuidelijke Spoorzone' wordt ingezet op het behouden en versterken van de bestaande kwaliteiten van het voormalig waterwingebied. Hierdoor is de focus nog meer komen te liggen op een groene invulling van het gebied. De Nota van Uitgangspunten Veldwijk Noord Plus is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 april 2009. Het belangrijkste uitgangspunt in de Nota van Uitgangspunten Veldwijk Noord Plus is, evenals in de Nota van Uitgangspunten en Programma van Eisen Zuidelijke Spoorzone, dat het groene karakter van het voormalig waterwingebied zoveel mogelijk wordt behouden en waar mogelijk versterkt. De bestaande monumenten binnen het gebied blijven behouden. Daarnaast is er ruimte voor de realisatie van een maatschappelijke voorziening in een groene setting. Dit past bij het uitgangspunt van de herstructurering van de Berflo Es, namelijk om - naast de fysieke herstructurering - de sociale infrastructuur van de wijk te verbeteren.

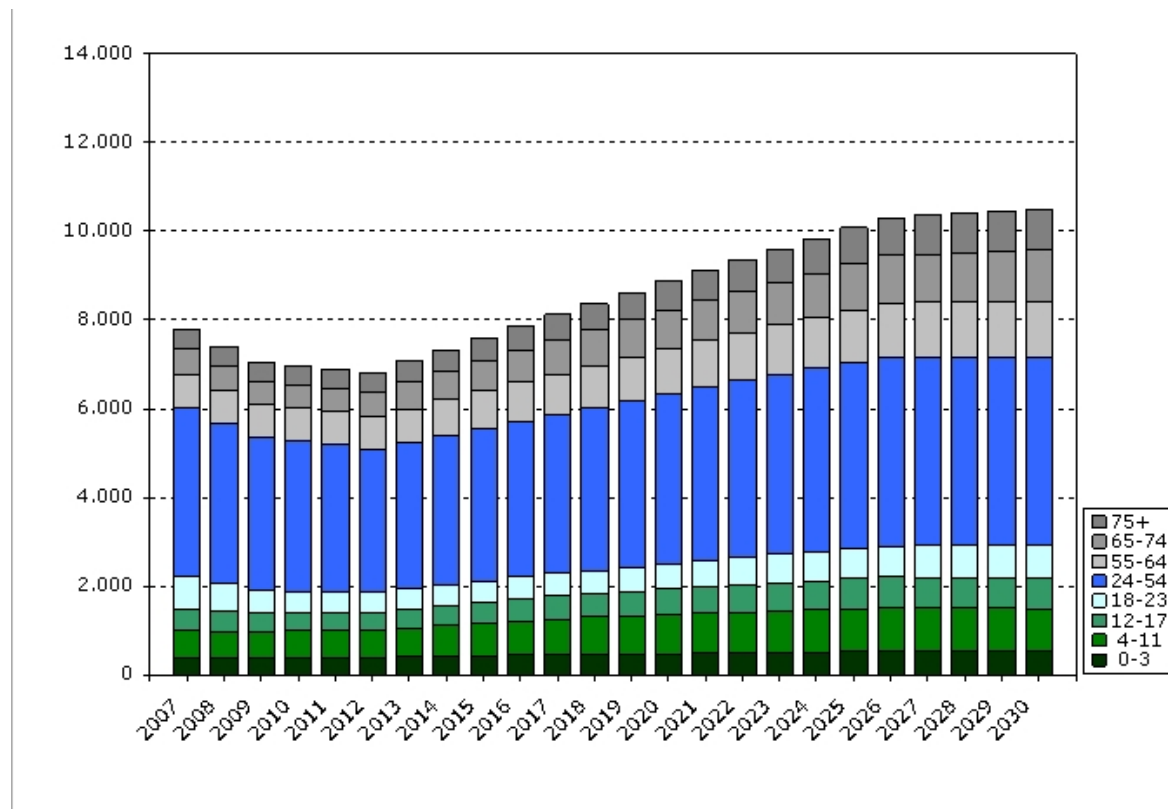
Het deelgebied Waterpark uit de Nota van Uitgangspunten Veldwijk Noord Plus is vertaald in het bestemmingsplan Waterpark Veldwijk Noord.



## Hoofdstuk 2 Beschrijving & Analyse

### 2.1 Bevolkingsopbouw en demografische gegevens

Voor de Berflo Es is een bevolkingsprognose opgesteld. In de onderstaande figuur is de te verwachten leeftijdsopbouw schematisch weergegeven.



Bron: Gemeente Hengelo (afdeling BGI), Wijkprognoses 2007.

Het aantal kinderen met een leeftijd van 4 tot en met 12 jaar neemt in de Berflo Es naar verwachting toe van 349 in 2007 tot minimaal 547 in 2020. De Wingerd, Paus Joannes en Waarbeekschool willen tijdig inspelen op deze verjonging. Zij zien dit als een gezamenlijk belang van gemeente, woningcorporaties en bewoners cq ouders. De schoolbesturen achten het noodzakelijk om op het moment dat de eerste woningen worden opgeleverd, een nieuwe brede school in het Waterpark te openen.

### 2.2 Water

#### 2.2.1 Huidige situatie

In het gebied bevindt zich een watertoren annex pompstation die tot 2003 in werking is geweest voor de drinkwaterwinning. De winning is door waterleidingbedrijf Vitens beëindigd omdat deze sterk verouderd was. Nadat de onttrekking was stopgezet bleek in de Berflo Es grondwateroverlast op te treden. Teneinde dit probleem op een duurzame wijze op te lossen is besloten het onttrokken water hoogwaardig toe te passen als spoelwater in de bierbrouwerij van Grolsch.

## 2.2.2 Toekomstige situatie

### 2.2.2.1 Ontkoppeling & infiltratie

Schoon hemelwater en vuil afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Het afvalwater gaat, middels het rioolstelsel, naar de rioolwaterzuivering. Hemelwater wordt, waar mogelijk via wadi's, in de bodem geïnfilteerd. Belangrijk waterelement in het plangebied is de nieuw aan te leggen Veldbeek. Deze nieuwe beek loopt vanaf de koppelleiding naar het Waterwingebied waar de beek uitmondt in de bergingsvijver. In deze vijver kan 20 mm water worden geborgen. Volgens de bergingsberekening zoals die is uitgevoerd in het "Waterstructuurplan Veldwijk Noord te Hengelo" (Tauf, 22 juli 2009), is in het Waterpark voldoende ruimte gereserveerd om aan de bergingsbehoefte te voldoen. De vijver dient bij voorkeur te worden voorzien van natuurvriendelijke oevers.

### 2.2.2.2 Grondwater

Onder het FBK-stadion zijn pompen geplaatst die het grondwater geforceerd laag houden: diepe verticale onttrekking. Het overtollige grondwater gaat via een pijp naar de bierbrouwerij van Grolsch in Boekelo. Aanvullend onderzoek met behulp van peilbuizen moet de komende periode nader inzicht geven in de actuele grondwaterstand. Mocht blijken dat het gebied nog steeds met te hoge grondwaterstanden kampt, dan kan dit middels drainage onder de openbare weg en onder eventuele wadi's worden opgelost. Het overtollige water moet dan naar de Veldbeek en bergingsvijvers worden afgevoerd.

## 2.2.3 Watertoets

Met de ondertekening van de Startovereenkomst 'Waterbeheer in de 21e eeuw' is in februari 2001 de watertoets in het leven geroepen. De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor onder andere bestemmingsplannen.

Voor Veldwijk Noord is het "Waterstructuurplan Veldwijk Noord te Hengelo" opgesteld (zie bijlage 3 en 4). Bij het opstellen van dit plan is het Waterschap Regge en Dinkel in een vroegtijdig stadium betrokken, zodat is voldaan aan de verplichting van de watertoets.

## 2.2.4 Samenwerkingsovereenkomst Duurzaam Waterbeheer

De gemeente Hengelo heeft samen met het waterschap Regge en Dinkel een samenwerkingsovereenkomst "Duurzaam Waterbeheer" ondertekend. In deze overeenkomst geven beide partijen aan dat ze voornemens en bereid zijn substantieel te investeren in het duurzaam omgaan met water in het kader van de herstructureringsplannen Hart van Zuid en Berflo Es. Het doel van de overeenkomst is het duurzaam verbeteren van de riolering en de waterhuishouding in Hart van Zuid en Berflo Es ten opzichte van de huidige situatie. Deze wordt gekenmerkt door wateroverlast tijdens zware buien, verouderde riolering, vervuilde beken, riool-overstorten, teveel aanvoer van zowel hemelwater als ook grondwater naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie een onverzorgde aanblik van bestaande watergangen. Het waterschap en de gemeente geven met de samenwerkingsovereenkomst aan dat het een gezamenlijk belang en verantwoordelijkheid is deze situatie te verbeteren.

## 2.3 Groen

### 2.3.1 Huidige situatie

De Berflo Es heeft weinig openbaar groen. De industrie langs het Twentekanaal snijdt de wijk af van het buitengebied. Datzelfde geldt voor de spoorlijn Hengelo-Enschede, waar de geplande sluiting van twee overgangen de situatie verder zal doen verslechteren. De (her)ontwikkeling van de Berflo Es wordt aangegrepen om het contact met het landschap te herstellen.

### 2.3.2 Toekomstige situatie

#### 2.3.2.1 Groene wig

Het voormalige waterwingebied (3.9 hectare) en broekbos (1.7 hectare) worden onderdeel van de oostelijke Groene Wig. Het Waterpark bouwt voort op bestaande ecologische kwaliteiten. Nieuwbouw blijft beperkt tot maximaal 7.000 m<sup>2</sup> (bvo) aan onderwijs- en andere maatschappelijke voorzieningen.

#### 2.3.2.2 Robuuste samenhang

Versnipperd groen is ongewenst. Nieuwe groen- en waterstructuren in de buurt moeten daarom samenhangend en robuust worden vormgegeven. De laanbeplanting bestaat uit duurzame bomen. De aanplant in de hofjes kan worden afgestemd op hun rol als speel- en ontmoetingsplek.

Waardevolle groenstructuren worden zoveel mogelijk ingepast. De Kuipersdijk (die grenst aan het

plangebied) wordt als onderdeel van de groene hoofdstructuur ingericht als een robuuste verbinding.

Groen dat verdwijnt dient gecompenseerd te worden conform de gemeentelijke richtlijnen uit de Bomenverordening.

### 2.3.3 Flora en fauna

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

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

In 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet geeft aan, dat bij ruimtelijke ingrepen rekening gehouden moet worden met wilde planten en dieren. In beginsel dienen beschermde soorten niet verstoord te worden. Is dit wel het geval dan moet een compensatieplan worden opgesteld. Voor beschermde planten diersoorten dient ontheffing te worden aangevraagd.

#### *Resultaten onderzoek*

In het voorjaar van 2009 heeft een veldonderzoek van planten en dieren in het Waterpark plaatsgevonden. Vooral algemene soorten zijn waargenomen. Van de ontheffingsplichtige soorten is alleen de grote bonte specht op het terrein gezien. De plek van het nest is niet vastgesteld. Als de oude, grote bomen op het terrein als mogelijke nestlocaties gehandhaafd blijven, hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wat de vleermuizen betreft, zijn geen bijzonderheden aangetroffen. In het kader van het onderzoeksprotocol wordt in het najaar van 2009 onderzocht, of er baltsplaatsen van vleermuizen zijn. Mogelijk doet de watertoren dienst als baltsplaats en/of overwinteringsplek. Ontheffing dient dan aangevraagd te worden, als verstoring optreedt, zoals inpandige wijzigingen in toren en nieuwe verlichting in de directe omgeving ervan.

## 2.4 Monumenten en archeologie

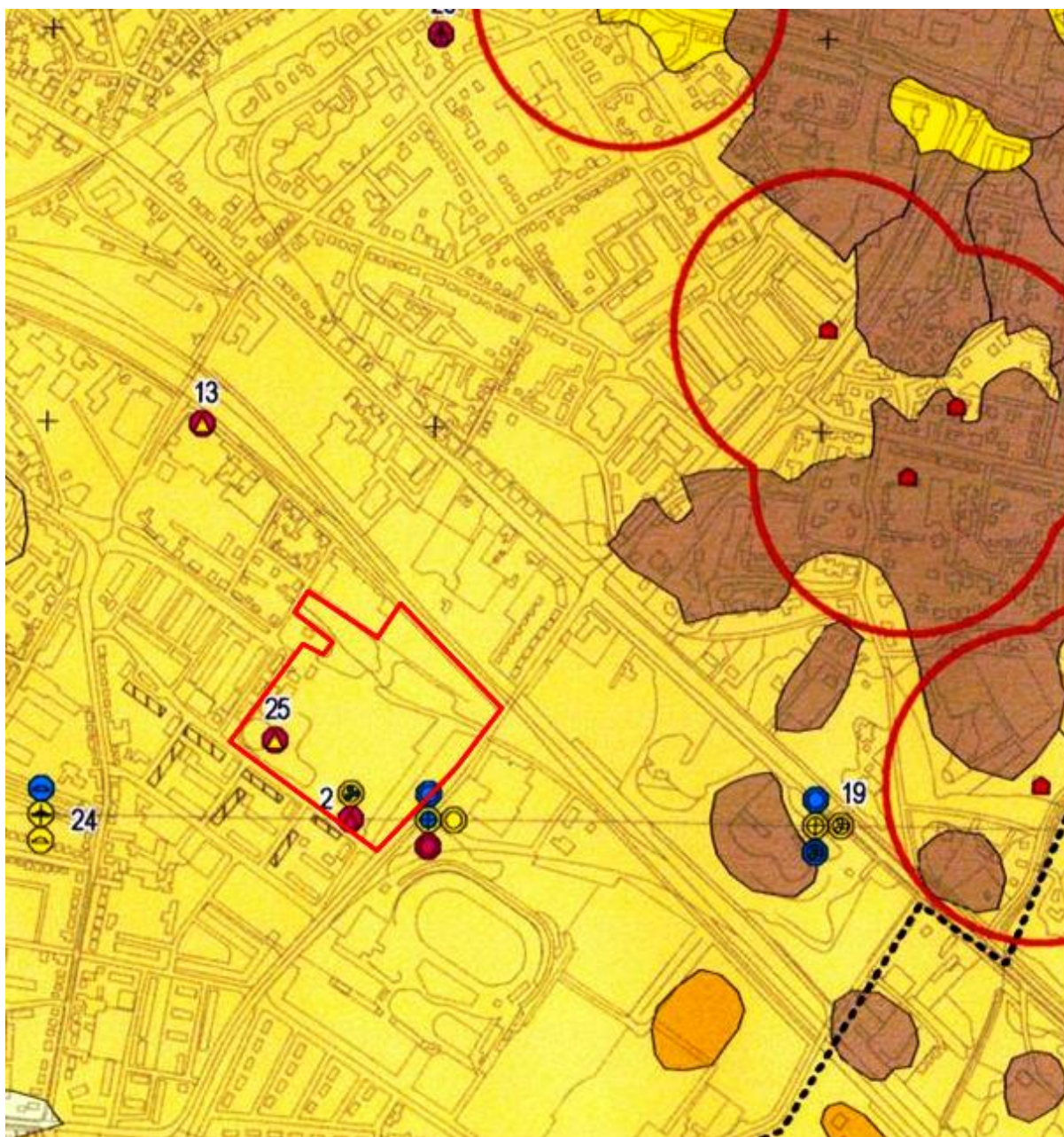
### 2.4.1 Monumenten

Binnen het plangebied Waterpark bevindt zich het historische watertorencomplex. Het complex, bestaande uit een watertoren, kolenschuur, gebouw voor een elektrisch gemaal, dienstwoning met werkplaats, trafohuisje en cisternen, is een rijksmonument.

In opdracht van de firma Stork en de Maatschappij tot waterverschaffing werd naar plannen van Ir. Schotel in 1896 de Watertoren gebouwd. Het reservoir werd in de oorlog beschadigd en in 1959 vervangen waardoor alleen de onderbouw nog kenmerken van de oorspronkelijk neo-renaïssancistische watertoren vertoont. Ten oosten van de watertoren staat een kolenschuur. Ten noorden van de toren staat een gebouw voor een elektrisch gemaal uit 1922 waarvan de hoofdbouw na de oorlog aan de voorzijde is uitgebreid. Ten oosten daarvan staat een dienstwoning met werkplaats uit 1914, het trafohuisje staat hier tegenover. Op het terrein bevinden zich twee cisternen. Drie kelders van latere datum zijn inmiddels gesloopt.

### 2.4.2 Archeologie

In 1992 is op Malta het Europees verdrag gesloten over het cultureel erfgoed in de bodem, het Verdrag van Valetta genoemd. Doel: bij ruimtelijke planning meer en beter rekening houden met de archeologische waarden die zich in de bodem bevinden. Het verdrag van Malta is vertaald in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. De wet is op 1 september 2007 in werking getreden.



*archeologische verwachtingkaart*

Volgens de archeologische verwachtingkaart is het voormalig waterwingebied gelegen op dekzandwelingen. Archeologische resten bevinden zich hier vaak vlak onder het maaiveld en zijn daardoor zeer kwetsbaar voor bodemingrepen. In de nabijheid zijn reeds enkele vondsten gedaan uit de Romeinse tijd (rood bolletje) uit het Neolithicum (paars bolletje) en de IJertijd (blauw bolletje). Het gebied bevindt zich binnen de bebouwde kom. Voor alle bouwwerken groter dan 500 m<sup>2</sup> en waarbij dieper dan 40 cm moet worden gegraven is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Op de locatie waar de drie gesloopte kelders hebben gezeten is de grond sterk verstoord en is geen onderzoek noodzakelijk.



## 2.5 Wonen

In het Waterpark worden geen nieuwe woningen ontwikkeld. De nieuwe voorzieningen in Veldwijk Noord op het gebied van onderwijs, zorg, welzijn en winkelen, in combinatie met de hoogwaardige openbare ruimte, bieden kansen om verschillende woonmilieus met een eigen herkenbare bevolkingsopbouw te ontwikkelen, zodat de buurt nieuwe doel- en inkomensgroepen aantrekt. Veldwijk Noord beschikt in 2020 over circa 540 woningen. De dichtheid daalt van 48 naar 38 woningen per hectare. De verhouding tussen grondgebonden wonen en appartementen verandert sterk: circa 65% (nu: 20%) versus 35% (nu: 80%). Het woonzorg programma in Veldwijk Noord omvat circa 100 eenheden, die in een straal van 250 meter rondom de MFA worden gesitueerd.

## 2.6 Voorzieningen

Het Waterpark voorziet in de nieuwbouw van een brede school en een MFA met een gezamenlijk brutovloeroppervlak (bvo) van circa 7.000 m<sup>2</sup>. Het gebouw wordt een meer lagen gerealiseerd. De footprint bedraagt circa 4.500 m<sup>2</sup>.

De brede school en de MFA worden gerealiseerd in de zuidoostelijke hoek van het plangebied (hoek Stadionlaan - Kuipersdijk). Deze locatie is zorgvuldig bepaald mede vanwege de ruimtelijke, functionele en verkeerskundige samenhang met het FBK-centrum, dat ten zuiden van de Stadionlaan is gelegen. De breschool en de MFA worden ontsloten vanaf de Stadionlaan.



*Nota van Uitgangspunten Veldwijk Noord Plus*

### 2.6.1 Brede school

De basisscholen De Wingerd, Paus Joannes en de Waarbeek, Scala peuterspeelzaalwerk en de stichting Kinderopvang Esrein willen in het Waterpark een brede school realiseren. De 24-klassige school herbergt tevens Scala peuterspeelwerk, buitenschoolse opvang en een voorziening voor dagopvang van 0-4 jarigen. Zij hebben de ambitie om:

- De brede school een voorziening te laten zijn voor alle inwoners van de Berflo Es;
- De gezamenlijke pedagogische visie zichtbaar te maken in de toekomstige voorzieningen;
- Synergie met de MFA te realiseren, zoals samenwerking met jeugdgezondheidszorg, muziekschool, bibliotheek en Crea;
- De bereikbaarheid en veiligheid te garanderen, zodat kinderen en ouders zich overdag en 's avonds welkom voelen;
- De situering in het waterrijke doe-park optimaal te benutten.

### 2.6.2 Multifunctionele accommodatie (MFA)

Ook de MFA wordt een voorziening voor alle inwoners van de Berflo Es. Voor de MFA geldt dat:

- De MFA moet uitgroeien tot de centrale ontmoetingsplaats van de wijk, naast de beoogde filialen in andere buurten;
- Inwoners hier terecht kunnen bij een groot aantal organisaties en instellingen die bijdragen aan het dagelijks welzijn;
- De MFA goed bereikbaar is, uitnodigend en gezellig; vrijwilligers en professionals werken er in goede harmonie samen;
- De activiteiten, diensten en inrichting van gebouw en omgeving maken dat jong en oud zich er veilig en thuis voelen;
- Synergie met de brede school is vanzelfsprekend.

### 2.7 Speelplekken

Het Waterpark biedt ruimte, rust en 'uitloop' voor jonge en oude bewoners uit de omgeving. De openbare ruimte is een informele speelruimte en vormt de essentie van een speelbare wijk. In het Waterpark wordt speelgelegenheid gerealiseerd voor alle leeftijdscategorieën (van 0 tot 16 jaar). Het betreft voornamelijk natuurlijk spelen. De speeltuinvereniging (formele speelruimte) krijgt hier ook een plek.

### 2.8 Sport en recreatie

De vernieuwing van Veldwijk Noord, waar de Berflo Es en het Waterpark onderdeel van zijn, biedt de mogelijkheid tot een betere positionering van sport. Herpositionering van de sportaccommodaties draagt er toe bij dat ruimte wordt gecreëerd voor het stimuleren van wijkgebonden activiteiten en het zoeken naar nieuwe verbindingen.

Daarnaast is er de kans om topsport en breedtesport met elkaar te linken. De al aanwezige topsport kan als trekker voor de breedtesport te fungeren. Met mogelijk nieuwe voorzieningen kan een 'Sportboulevard Twente' gerealiseerd worden die regionale meerwaarde heeft. Uitbreiding in Enschedese richting en naar het waterwingebied zijn hierbij optioneel.

### 2.9 Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch relevante nutsvoorzieningen, kabels en leidingen in het plangebied aanwezig.



## 2.10 Verkeer en parkeren

### 2.10.1 Verkeer

De Kuipersdijk, die grenst aan het Waterpark, is onderdeel van de Oosttangent (50 km/h). De verkeersintensiteit bedraagt 16.000 mtv/etmaal (2005). Het dwarsprofiel blijft gebaseerd op 2 x 1 rijbaan. Ter hoogte van de spoorlijn Hengelo-Enschede is ruimte voor de aanleg van een korte tunnelbak gereserveerd. De verwachting is dat de verkeersintensiteit op de Oosttangent zal toenemen. De prognoses zijn afhankelijk van maatregelen en projecten die elders in Hengelo worden gerealiseerd, bijvoorbeeld het wel of niet aanleggen van een verlengde Laan van Driene. De verkeersintensiteit bedraagt in het maximale scenario 25.000 mtv/etmaal (2025). Het aantal aansluitingen op de Kuipersdijk dient, met het oog op de doorstroming en verkeersveiligheid, te worden beperkt. Vier bestaande aansluitingen komen te vervallen: Stadionlaan, Marathonlaan, Atalantestaat en Heraklesstraat. De FBK-laan (30 km/h) vormt daarom de nieuwe hoofdonthoofding van Veldwijk Noord, FBK Village en Veldwijk Zuid.

In Veldwijk Noord vertakt de FBK-laan zich, via de nieuwe Heldenlaan, in de Parklaan en Lodewijkstraat. Deze 'vork' ontsluit de buurt, zonder dat er een snelle oost-westverbinding voor de auto ontstaat. Om het eventuele sluipverkeer verder te ontmoedigen, wordt de Spartalaan afgesloten voor doorgaand autoverkeer.

Alle straten, met uitzondering van de Oosttangent, worden ingericht als 'verblijfsgebied' (30 km/h). De inrichtingsprincipes voldoen aan de uitgangspunten van duurzaam veilig verkeer. Dat betekent dat er op logische plekken in de buurt, bijvoorbeeld waar veel kinderen oversteken, verkeersremmende maatregelen zoals drempels en plateaus worden gerealiseerd. Het samenspel van lanen, hofjes en doorsteekjes in Veldwijk Noord resulteert in een veilig en fijnmazig wandel- en fietsnetwerk. De Kuipersdijk is in dat netwerk een onmiskenbare barrière. De hoofdfietsroute naar Enschede loopt langs de spoorlijn. Een aftakking door het Waterpark vormt op termijn een welkome (recreatieve) aanvulling op het netwerk.

### 2.10.2 Parkeren

Bij de ontwikkeling van het waterwingebied moet voor de brede school een parkeernorm van 0,5 ppl/lokaal en voor de MFA een parkeernorm van 1 ppl/100 m<sup>2</sup> (bvo) worden gehanteerd. Dubbelgebruik van de parkeerplaatsen voorziet in voldoende capaciteit voor het halen en brengen van kinderen.

De totale parkeerbehoefte voor de MFA/Brede School, inclusief eventuele zoen- en zoefstrook en taxiplaatsen voor het halen/bringen van kinderen, wordt ingevuld in overeenstemming met de gemeentelijke parkeernormen.

## 2.11 Milieu

Milieuhygiëne vormt een belangrijk aspect binnen de ruimtelijke ordening. Het is van belang dat in het kader van een zorgvuldige en integrale afweging milieurelevante aspecten worden betrokken. Om inzicht te verschaffen in de relevante milieuhygiënische aspecten is een Milieuaspectenstudie voor het plangebied gemaakt. Deze studie is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd en geeft in belangrijke mate aan hoe wordt omgegaan met bedrijven en hun zoneringen. Tevens wordt ingegaan op de diverse hinderaspecten die binnen de ruimtelijke ordening een rol spelen zoals gevaar, luchtkwaliteit en geluid. De samenvattende conclusie is in dit hoofdstuk beschreven.

### 2.11.1 Bedrijven en milieuzonering

In en om het plangebied komen enkele bedrijfsactiviteiten voor. Ten behoeve van het bestemmingsplan Waterpark is nagegaan op welke wijze het plan ingepast kan worden, gelet op de milieuzonering rond deze bedrijfsactiviteiten. Hierbij is getoetst aan de geadviseerde zoneringsafstanden in de publicatie bedrijven en milieuzonering (VNG, 2007). De milieudossiers van bedrijven die dicht bij de gevoelige bestemmingen zijn gelegen, zijn nader bekeken. Uitgangspunt is te mengen waar dat kan en te scheiden waar moet. Géén van de onderzochte bedrijven heeft zodanige milieueffecten dat daarmee in het kader van het bestemmingsplan Waterpark specifiek rekening gehouden moet worden. In het plangebied Waterpark is een zogenoemde brede school geprojecteerd met een geadviseerde afstand van 30 meter. Omdat de afstand tot bestaande woningen ca. 30 meter bedraagt, is geoordeeld dat deze ingepast kan worden in de omgeving.

### 2.11.2 Bodem

Gezien de historie van het plangebied 'Waterpark' is deze in drie deellocaties op te splitsen, namelijk het waterwinpark, voormalig NS-emplacement en het hondenuitlaatveldje aan de Kuipersdijk.

Ter plaatse van de locatie *waterwinpark* is geen bodemonderzoek uitgevoerd omdat geen toestemming tot betreding is verleend. Gelet op de historie is deze locatie naar verwachting geschikt voor het beoogde gebruik.

Het *hondenuitlaatveldje* ligt aan de Kuipersdijk. Ter plaatse is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met cyanide, koper en PAK en er geldt een saneringsnoodzaak. Bij het gebruik dat met voorliggend plan mogelijk wordt (ook bestemd voor 'spelende kinderen') zijn er actuele humane en ecologische risico's. Dit houdt in dat de verontreinigingen met spoed gesaneerd moeten worden. De ernst en spoedeisendheid is op 14 september 2009 beschikt. De kosten voor sanering worden geraamd op € 196.000,= tot € 396.000,=. Dit is afhankelijk van de te kiezen saneringsvariant.

Het *NS-terrein* betreft het huidige bosgebied en is gelegen tussen de Stroweg en de Kuipersdijk. Over de locatie hebben drie spoortracés gelopen en heeft op- en overslag van propaan plaatsgevonden. Bovendien bevat het terrein enkele gronddepots. Uit onderzoek blijkt dat de grond uit de gronddepots respectievelijk vrij toepasbaar en geschikt voor de bodemfunctie "wonen" is.

Omdat met voorliggend plan de bestemming wijzigt en er geen recent bodemonderzoek beschikbaar was, is nieuw bodemonderzoek uitgevoerd. Er is vastgesteld dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen. Er is een saneringsnoodzaak aanwezig is. Bij de nieuwe bestemming (park) is er sprake van actuele humane en ecologische risico's zodat er met spoed moet worden gesaneerd. Op korte termijn zal een saneringbeschikking worden aangevraagd. De kosten voor het saneren door middel van ontgraven zijn op basis van een opgestelde kostenraming geraamd op circa € 153.700,00 (marge +/- 20%) exclusief BTW.

### 2.11.3 Geluid

#### *2.11.3.1 Wegverkeerslawaai*

Het plangebied ligt binnen de wettelijke zone op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) van 200 meter aan weerszijden van de Kuipersdijk. Binnen deze zone moet bij het realiseren van geluidgevoelige objecten de wettelijke grenswaarde voor wegverkeerslawaai in acht worden genomen. Hiertoe is binnen de zone een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting van de geluidgevoelige bestemmingen. De Stadionlaan, de Parallelweg SS, de Socratesstraat en de Stroweg zijn niet in de beoordeling betrokken omdat dit zogenaamde 30 km-wegen zijn en deze wegen geen wettelijke zone kennen.

#### *Brede school*

Het akoestisch onderzoek heeft uitgewezen dat op de gevel van de geprojecteerde brede school (= een geluidgevoelig object) de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Daarom was het noodzakelijk om een hogere grenswaarde vast te stellen overeenkomstig artikel 110a Wgh. Met het besluit d.d. 12 oktober 2009 hebben burgemeester en wethouders een hogere waarde vastgesteld van 56 dB voor de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer over de Kuipersdijk. In dit besluit is ook gemotiveerd dat hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid d.d. 2 februari 2009. De ambitiewaarde voor wegverkeerslawaai voor het gebiedstype waarin de brede school is gelegen, wordt niet overschreden.

#### *2.11.3.2 Railverkeerslawaai*

Het plangebied ligt binnen de wettelijke zone op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) van 300 meter van spoortraject 190 (= het traject naar Enschede). Binnen deze zone moet bij het realiseren van geluidgevoelige objecten de wettelijke grenswaarde voor railverkeerslawaai in acht worden genomen. Hiertoe is binnen de zone een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting van geluidgevoelige bestemmingen.

#### *Nieuwbouw brede school*

Het akoestisch onderzoek heeft uitgewezen dat op de gevel van de geprojecteerde brede school de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 53 dB wordt overschreden. Daarom was het noodzakelijk om een hogere grenswaarde vast te stellen overeenkomstig artikel 110a Wgh. Met het besluit d.d. 12 oktober 2009 hebben burgemeester en wethouders een hogere waarde vastgesteld van 57 dB voor de geluidbelasting als gevolg van het railverkeer. In dit besluit is ook gemotiveerd dat hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid d.d. 2 februari 2009. De ambitiewaarde voor railverkeerslawaai voor het gebiedstype waarin de brede school is gelegen, wordt niet overschreden.

#### *2.11.3.3 Industrielawaai*

De gemeente Hengelo heeft op 1 februari 2005 een nieuwe de gehele inrichting omvattende vergunning afgegeven voor het emplacement Hengelo (kenmerk 76328). Het akoestisch model waar deze vergunning op is gebaseerd, is ook gebruikt bij de toetsing van dit plan.

De 50 dB(A) geluidcontour voor het equivalente geluidniveau vanwege het emplacement ligt tot aan het Industrieplein, ver buiten het plangebied. Dit aspect levert dan ook geen beperkingen op voor de planvorming in het Waterpark.

De piekniveaus, onder andere veroorzaakt door het rijden door wissels, levert ter plaatse van het plangebied een maximale geluidbelasting op hoger dan de nachtelijke norm van 60 dB(A). Op dit moment is een vergunningaanvraag in behandeling waarin maatregelen worden voorgesteld om de (piek)geluidbelasting terug te dringen. De planvorming Waterpark levert geen belemmeringen op voor de bedrijfsvoering op het emplacement omdat de maatgevende beoordelingspunten in de vergunning dicht bij het emplacement zijn gelegen. In het plangebied zal geen ontoelaatbare hinder worden ondervonden, ook al omdat piekniveaus in de nacht maatgevend zijn en de school over het algemeen niet in de nachtperiode in gebruik zal zijn.

#### 2.11.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid omvat het beheersen van de risico's voor de omgeving door de productie, de opslag en het gebruik van gevaarlijke stoffen (binnen bedrijven) en door het transport van gevaarlijke stoffen (via wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen). De normering voor de externe veiligheid rond bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De externe veiligheidsnormering rond transportassen in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het externe veiligheidsrisico wordt uitgedrukt in twee grootheden:

- het plaatsgebonden risico; dit is een wettelijke risicocontour waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen worden geprojecteerd;
- groepsrisico; dit is een maat voor de kans dat een aantal personen tegelijkertijd door een calamiteit wordt getroffen. Het groepsrisico kent geen wettelijke norm, maar een zogenoemde oriëntatiewaarde.

#### *Emplacement*

Het plangebied Waterpark bevindt zich in de nabijheid van het spoorwegemplacement. Op het emplacement wordt gerangeerd met gevaarlijke stoffen en het betreft daarom een inrichting die valt onder werking van het Bevi. De dichtst bij het plangebied gelegen mogelijke ongevalslocatie op het emplacement ligt op ca. 500 meter. Het plaatsgebonden risico speelt als gevolg van deze afstand geen rol. Vanwege de afstand dragen de ontwikkelingen in het plangebied ook slechts verwaarloosbaar bij aan het groepsrisico. Het geringe restrisico in het plangebied stelt geen extra eisen aan het gebruikelijke inzetniveau van de hulpdiensten of het alarmeringsniveau. Ook zijn geen extra bouwkundige voorzieningen nodig noch extra eisen met betrekking tot vluchtroutes.

#### *Doorgaand vervoer gevaarlijke stoffen*

Het plangebied ligt in de nabijheid van drie transportassen: het doorgaande spoor, de "Akzo-spoorlijn" en de Kuipersdijk. Alleen over het doorgaande spoor richting Oldenzaal wordt een substantiële hoeveelheid gevaarlijke stoffen vervoerd. Het plangebied ligt op ca. 800 meter van dit traject en draagt daarom slechts verwaarloosbaar bij aan het groepsrisico en zijn geen extra maatregelen noodzakelijk.

In de milieu-aspectenstudie worden deze elementen nader uitgewerkt. In het kader van de adviestaak die Regionale brandweer heeft met betrekking tot de verantwoording van het groepsrisico zullen deze overwegingen ook ter advisering worden voorgelegd aan de Regionale brandweer.

#### 2.11.5 Luchtkwaliteit

Voor het beoordelen van de luchtkwaliteit is de maatgevende weg (Kuipersdijk) beschouwd. Uit het rapport luchtkwaliteit 2007 blijkt dat de concentraties PM10 en NO2 ter plaatse van de Kuipersdijk ruimschoots onder de grenswaarden liggen. In de toekomst zal het verkeer schoner worden door het toepassen van nieuwe technieken. Daarnaast zal door landelijke maatregelen de achtergrondconcentratie (verder) dalen. Hierdoor zullen naar verwachting ook in de toekomst geen overschrijdingen van grenswaarden van PM10 en NO2 plaatsvinden. Omdat de achtergrondconcentraties van de overige stoffen in Nederland ver onder de grenswaarden liggen mag worden verondersteld dat ook de concentraties van andere stoffen genoemd in titel 5.2 van de Wet milieubeheer voldoen aan de grenswaarden. Luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de geplande ontwikkelingen.

### 2.11.6 Fysieke veiligheid

Fysieke veiligheid betreft de bescherming van mens, dier en milieu tegen (de gevolgen van) daadwerkelijke incidenten, ongelukken en rampen. 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. Ook maatregelen die zelfredzaamheid van de bewoners bevorderen dragen bij aan de fysieke veiligheid. In de milieuaspectenstudie zijn deze aspecten verder uitgewerkt.

### 2.11.7 MER

Het plan is dermate kleinschalig dat er geen MER-plicht geldt. Een MER-beoordelingsplicht, waarbij het bevoegd gezag dient te beoordelen of een MER wel of niet nodig is voor een ontwikkeling is niet van toepassing.

## 2.12 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.

## 2.13 Duurzaam bouwen

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

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

De uitgangspunten zijn:

- energiezuinigheid en het gebruik van warmte uit zonne-energie;
- waterbesparing;
- duurzaamheid van toegepaste bouwmaterialen in relatie met hun toepassing;

- flexibiliteit in het gebruik van woningen;
- binnenmilieu, comfort en gezondheid;
- een integratie van bovenstaande punten.

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

#### 2.13.1 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. Het ambitieniveau is het behalen van een rapportcijfer van minimaal 7,0. Hiervoor kunnen de instrumenten GPR (duurzaamheid gebouwniveau) en DPL (duurzaamheid locatie) gebruikt worden.

Voor de uitvoering van dit beleid is de kwaliteitsmenukaart Duurzaam Bouwen voor wijkniveau samengesteld die bij de ontwikkeling van Veldwijk-Noord wordt gehanteerd. Het streven is om het twee sterren niveau van de menukaart te bereiken.

#### 2.13.2 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 CO<sub>2</sub>-emissie ontstaat.

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

Bij het ontwikkelen van plannen voor nieuwbouw of wijkreconstructie verdient het aanbeveling in een vroeg stadium van de planontwikkeling een energievisie op te stellen, waarbij kansen en mogelijkheden worden geïnventariseerd voor een andere dan de conventionele energie-infrastructuur op basis van gas en elektra. In Veldwijk Noord wordt het Warmtenet Hengelo gerealiseerd. Dit is een duurzame energievoorziening die gebouwen van warmte voor ruimteverwarming/tapwater en/of koude voorziet.

## Hoofdstuk 3 Relevant beleid

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

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nota Ruimte

Het beleid van het Rijk over de Ruimtelijke Ordening is kenbaar gemaakt met de Nota Ruimte.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om (1) op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies, (2) de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en (3) de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie.

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

Binnen deze beleidsdoelen zal het concept van stedelijke netwerken worden gehandhaafd. Ruimtelijke kwaliteit en concentratie in de stedelijke netwerken zijn hierbij harde uitgangspunten. Wel zullen ook de kernen in het landelijk gebied mogen bouwen voor de opvang van de eigen bevolkingsbehoefte. Het beleid is met name gericht op uitvoering van plannen en projecten. De rijksbemoediging is daarbij vooral gericht op die projecten die van nationale betekenis zijn, zoals de nationale stedelijke netwerken, de nationale ecologische hoofdstructuur en de nationale verkeers- en vervoersverbindingen. Uit een door de minister van VROM aan de Tweede Kamer gestuurde brief blijkt dat deze voornemens is om de met de stedelijke netwerken overeengekomen intentie afspraken voor de verstedelijking in de periode 2005 tot 2010 ook in deze zin bij te stellen. Uitvloeisel hiervan is onder andere de Verstedelijkingsafspraken die voor de periode 2005-2010 in een convenant tussen Rijk en de Regio Twente zijn vastgelegd. Ook is het ruimtelijk beleid gericht op verbetering van het verslechterd economisch klimaat. De ruimtelijke ontwikkeling moet een bijdrage leveren aan de structuurversterking van de economie.

### 3.2 Provinciaal beleid

#### 3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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. Dit thema is niet van toepassing op dit bestemmingsplan, aangezien woningbouw binnen de plangrenzen niet tot de mogelijkheden behoort.
2. Economie en vestigingsklimaat: een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden voor kennisintensieve maakindustrie en MKB. De realisatie van de multifunctionele accommodatie draagt bij aan dit thema.
3. Natuur: behoud en versterking van de rijkdom aan plant- en diersoorten (biodiversiteit). Het Waterpark 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 Waterpark draagt bij aan dit thema. Het Waterpark wordt, als binnenstedelijk gebied, onderdeel van de oostelijke Groene Wig van Hengelo.

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 Waterpark heeft geen invloed op de bereikbaarheid in de omgeving.
6. Watersysteem en klimaat: Watersystemen met goede ecologische en chemische kwaliteit, die voor lange termijn klimaatbeheersing en veilig zijn. Het Waterpark draagt bij aan dit thema. Binnen het plangebied wordt de Veldbeek aangelegd. De beek mondt binne het plangebied uit in een bergingsvijver met, bij voorkeur, natuurvriendelijke oevers.
7. Veiligheid en gezondheid: Veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen. Onderzoek heeft aangetoond dat er geen sprake is van plaatsgebondenrisico en groepsrisico.
8. Energie: een betrouwbare en veilige energievoorziening met beperking van uitstoot broeikasgassen. Het Waterpark betreft een binnenstedelijke ontwikkeling van een park met daarin een multifunctionele accommodatie met een functie voor de wijk. De multifunctionele accommodatie is goed bereikbaar voor langzaam verkeer.
9. Ondergrond: Balans behouden tussen gebruik en bescherming van de ondergrond. In de regels is opgenomen dat in bepaalde gevallen archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd alvorens er mag worden gebouwd.

Tegelijk met de omgevingsvisie is op 1 juli 2009 de Omgevingverordening Overijssel vastgesteld. De omgevingsverordening is het instrument om het beleid uit de omgevingsvisie te laten doorwerken.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 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;

Naast het versterken van een aantal hoofdstructuren zet de gemeente Hengelo in op een aantal kernprojecten:

- Parelsnoer: Gericht op het realiseren van een stadscentrum voor ontmoetingen. Met activiteiten die van het centrum weer dé plek maken waar mensen van binnen en buiten Hengelo elkaar ontmoeten.
- Vitale wijken, Hengelo Zuid: Gericht op duurzame en vitale wijken met een eigen karakter en een compleet aanbod aan voorzieningen en -waar acceptabel- diverse mogelijkheden voor bedrijvigheid. De herstructurering van de Berflo Es, waar Veldwijk Zuid onderdeel van is, wordt in de structuurvisie toegelicht. Uitgangspunt is -naast de fysieke herstructurering- de sociale infrastructuur van de wijk te verbeteren.
- Stadsranden, het landschap de stad in: Gericht op de groene inbedding en dooradering van de stad is een van de leidende principes op weg naar Hengelo 2030. In dit kader is het 'actief recreatielandschap Tweekelo-Driene' uitgelicht. De bebouwingsranden van Hengelo en Enschede worden hoogwaardig vormgegeven. De herstructurering van de wijk Veldwijk Zuid biedt kansen om groen en het water vanuit het middengebied de wijk in te brengen.
- Archipunctuur: Gericht op het injecteren van de stad met hoogwaardige plekken en gebouwen.

### 3.3.2 Nota van Uitgangspunten Veldwijk Noord Plus (2009)

Ten behoeve van de herstructurering in het deelgebied Veldwijk Noord is een Nota van Uitgangspunten Veldwijk Noord Plus opgesteld. Het voormalig waterwingebied is in deze Nota van Uitgangspunten opgenomen. Nog meer dan ten tijde van de Nota van Uitgangspunten en Programma van Eisen 'Zuidelijke Spoorzone' wordt ingezet op het behouden en versterken van de bestaande kwaliteiten van het voormalig waterwingebied. Hierdoor is de focus nog meer komen te liggen op een groene invulling van het gebied. De Nota van Uitgangspunten Veldwijk Noord Plus is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 april 2009. Het belangrijkste uitgangspunt in de Nota van Uitgangspunten Veldwijk Noord Plus is, evenals in de Nota van Uitgangspunten en Programma van Eisen Zuidelijke Spoorzone, dat het groene karakter van het voormalig waterwingebied zoveel mogelijk wordt behouden en waar mogelijk versterkt. De bestaande monumenten binnen het gebied blijven behouden. Daarnaast is er ruimte voor de realisatie van een maatschappelijke voorziening in een groene setting. Dit past bij het uitgangspunt van de herstructurering van de Berflo Es, namelijk om - naast de fysieke herstructurering - de sociale infrastructuur van de wijk te verbeteren.

Het deelgebied Waterpark uit de Nota van Uitgangspunten Veldwijk Noord Plus is vertaald in het bestemmingsplan Waterpark Veldwijk Noord.

### 3.3.3 Gemeentelijk Groenplan (GGP) (2004)

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

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

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

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

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

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

### 3.3.5 Parkeernota (2008)

Het parkeerbeleid voor het binnenstedelijk gebied van de gemeente is weergegeven in de "Nota autoparkeren binnenstad Hengelo 1998-2008". In 2007 is deze nota herzien en door het College vrijgegeven voor inspraak, in 2008 wordt de nieuwe nota ter vaststelling aan de raad aangeboden. Onderdeel van de nieuwe parkeernota zijn de vast te stellen parkeernormen (b.v. behoefte volgend parkeerplaatsen realiseren in het Gezondheidspark) en een voorstel om betaald parkeren in woongebieden in te voeren om de woonstraten te beschermen tegen overvloedige parkeeroverlast.

### 3.3.6 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.

### 3.3.7 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 rioelstelsel met retentievijvers;
- Het grondwater wordt zoveel mogelijk aangevuld met schoon infiltrerend water. Te hoge grondwaterstanden in natte winterperiodes 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.

### 3.3.8 Welstandsnota

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.

Het Waterpark Veldwijk Noord is in de welstandsnota aangewezen als Bedrijventerreinen. Bouwplannen moeten in eerste instantie aan de gestelde voorwaarden voor "Bedrijventerreinen" voldoen. Aangezien het Waterpark in de welstandsnota tevens is aangeduid als te ontwikkelen gebied dient een door de Gemeenteraad vastgestelde paragraaf voor de welstandsnota, dan wel een beeldkwaliteitsplan, opgesteld te worden.

### 3.3.9 Monumentenbeleid (2004)

Monumenten zijn om redenen van esthetische, cultuurhistorische en wetenschappelijke aard tot monument aangewezen. Om te voorkomen dat deze monumentale waarden verloren gaan is het verboden om zonder of in afwijking van een vergunning een monument af te breken, te vernielen, te verstoren, te verplaatsen, in enig opzicht te wijzigen, te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waarop het ontsierd of in gevaar wordt gebracht. Men is dus verplicht de plannen door de gemeente te laten toetsen en een bouw- en monumentenvergunning aan te vragen. In geval van een beeldbepalend karakteristiek pand of een gemeentelijk monument worden de plannen beoordeeld door de technische commissie van de monumentencommissie. Bij een rijksmonument beoordeelt naast de technische commissie ook de Rijksdienst voor de Monumentenzorg de plannen.

### 3.3.10 Volkshuisvestingsbeleid

In de voortgangsnotitie 1999 wordt de stand van zaken weergegeven met betrekking tot de vraagstukken op het gebied van de volkshuisvesting die zich thans voordoen in Hengelo.

Goed wonen in kwalitatief complete wijken is één van de doelstellingen. Maar hoe dat doel moet worden bereikt in met name de meest kwetsbare wijken qua woningmarkt, is niet alleen een vraagstuk van woningbouwprogrammering. Ook de relatie met sociale wijkontwikkeling en het beheer van de openbare ruimte speelt een rol. Vooral het aanbrengen van samenhang en versterking in beleid is een opgave waarmee een begin is gemaakt. Het eindplaatje voor een aanpak is er nog niet. Toch zal de gemeente als de voorwaardenscheppende partij haar visie moeten geven. Daarmee is de volkshuisvesting ook gemeentebreed actief betrokken bij andere delen van het beleid.

### 3.3.11 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 onze partners waarmee we samenwerken om de gestelde doelstellingen te bereiken.

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

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

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

### 3.3.13 Prostitutiebeleid (2004)

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

De thans aanwezige seksinrichtingen in Hengelo worden positief bestemd waarbij verdere uitbreiding van het aantal seksinrichtingen wordt uitgesloten. In het plangebied Waterpark Veldwijk Noord is geen seksinrichting aanwezig.

## Hoofdstuk 4 Het bestemmingsplan

### 4.1 Uitgangspunten

De drie scholen in de Berflo Es (Waarbeekschool, de Wingerd, Paus Joannesschool) willen samen een brede school vestigen in de wijk. Verder is het buurthuiswerk voornemens haar activiteiten in een multifunctionele accommodatie (MFA) onder te brengen. Ook een aantal zorgpartijen is hierin geïnteresseerd. Dit past bij hun ambitie om ouderen en mensen met een beperking 'gewoon' in de wijk te laten wonen. De brede school en de MFA krijgen een plek in het Waterpark Veldwijk Noord. Het historische watertorencomplex blijft gehandhaafd in het Waterpark en krijgt een maatschappelijke functie. Voor het overige krijgt het park een groene uitstraling en moet het ruimte, rust en 'uitloop' bieden aan de jonge en oude bewoners van de Berflo Es.

Het bestemmingsplan Waterpark Veldwijk Noord maakt het mogelijk dat een brede school en een multifunctionele accommodatie een plek kunnen krijgen in het plangebied. Hiertoe is een bestemmingsvlak met de bestemming 'maatschappelijk' opgenomen. Het watertorencomplex krijgt ook de bestemming 'maatschappelijk'. Hierdoor is gebruik ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, waaronder ook recreatief gebruik mogelijk. De voormalige dienstwoning bij het watertorencomplex wordt bestemd tot wonen. De strook grond evenwijdig aan de Kuipersdijk krijgt de bestemming 'verkeer', één en ander ten behoeve van de ongelijkvloerse kruising van de Kuipersdijk met het spoor. De Parallelweg SS krijgen een bestemming 'verkeer-verblijf'. De overige gronden worden bestemd tot 'groen'. Binnen deze bestemming worden functies zoals groenvoorzieningen, waterberging, speel- en sportvoorzieningen mogelijk gemaakt.

### 4.2 Planopzet

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

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.

#### 4.2.1 Inleidende regels

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

##### *Begrippen*

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

##### *Wijze van meten*

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

#### 4.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 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 toegelicht.



#### *4.2.2.1 Groen*

De groenvoorzieningen die structuurbepalend zijn op wijkniveau, zijn bestemd als "Groen". Binnen deze bestemming is het toegestaan om groen in de breedste zin (grasvelden, struiken, trapveldjes, speelplekken, speelterreinen, sport-, spel- en jeugdvoorzieningen en waterberging, watergangen en waterpartijen) aan te leggen en in stand te houden. Het aanleggen van voetpaden, fietspaden, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en voorzieningen voor bestemmingsverkeer zijn eveneens toegestaan. Wegen voor doorgaand autoverkeer zijn niet toegestaan. Binnen de bestemming groen mogen kleine gebouwtjes ten dienste van de bestemming worden opgericht.

#### *4.2.2.2 Maatschappelijk*

De bestemming "Maatschappelijk" is bedoeld voor maatschappelijke dienstverlening. Hieronder wordt begrepen het verlenen van diensten in de maatschappelijke, medische, sociale, educatieve (waaronder onderwijs), culturele, religieuze, recreatieve en administratieve sfeer en andere vormen van dienstverlening (hieronder in ieder geval begrepen (kinder)opvang en dagbesteding), die een min of meer openbaar karakter hebben. Aan de hoofdfunctie ondergeschikte horeca (kantine) is eveneens toegestaan. In het plangebied Waterpark hebben de brede school, de multifunctionele accommodatie en de watertoren met bijbehorende gebouwen deze bestemming gekregen. Voor de realisatie van de brede school en MFA is een bouwvlak opgenomen. Verder zijn ter plaatse van de bestaande gebouwen van het watertorencomplex bouwvlakken opgenomen, een meter rondom de bestaande gebouwen, zodat renovatie van bijvoorbeeld de fundering mogelijk wordt gemaakt.

#### *4.2.2.3 Verkeer*

De bestemming "Verkeer" is bedoeld voor verkeerszones die een doorgaand karakter hebben. Vaak zijn dit wegen waar maximaal 50 km/uur gereden mag worden, of wegen die onderdeel uitmaken van een busroute. Onder andere wegen, fietspaden, parkeerplaatsen, bushaltes met wachtruimten, trottoirs en groenaanleg zijn mogelijk in deze bestemming. In het plangebied Waterpark heeft de strook grond gelegen langs de Kuipersdijk deze bestemming gekregen, zodat verbreding van de Kuipersdijk gerealiseerd kan worden.

#### *4.2.2.4 Verkeer - verblijfsgebied*

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

#### *4.2.2.5 Wonen*

De voormalige dienstwoning van het watertorencomplex is bestemd als 'Wonen'. Op de plankaart zijn een bouwvlak en een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. In de regels zijn de overige bebouwingsregels aan te treffen. Aangezien het hier een rijksmonument betreft zijn er weinig uitbreidingsmogelijkheden opgenomen.

### 4.2.3 Algemene regels

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

#### *Anti-dubbeltelregel*

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

#### *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.

#### *Algemene gebruiksregels*

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

#### *Algemene ontheffingsregels*

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

#### *Algemene procedureregels*

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

#### 4.2.4 Overgangs- en slotregels

##### *Overgangsbepalingen*

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

##### *Slotbepaling*

In dit artikel staat de naam van het bestemmingsplan.

#### 4.3 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een exploitatieplan opgesteld. Het exploitatieplan dient gelijk met het bestemmingsplan door de gemeenteraad te worden vastgesteld.

#### 4.4 Handhaving van het plan

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

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

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is om die redenen 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.

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

##### 4.5.1 Inspraak

In de gemeentelijke inspraakverordening is aangegeven op welke wijze ingezetenen en belanghebbenden bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid worden betrokken. Met een advertentie in Typisch Hengelo is bekend gemaakt dat het voorontwerp van het bestemmingsplan Waterpark Veldwijk Noord van 20 februari 2009 tot en met 2 april 2009 ter inzage heeft gelegen bij de afdeling vergunningen en in de gemeentewinkel van de gemeente Hengelo. Aandacht is geschonken aan de wijze waarop en hoe men kan reageren op het voorontwerp bestemmingsplan. Tijdens de inzage periode is één schriftelijke reactie ingediend. In het verslag van inspraak en vooroverleg (bijlage 2) is een beantwoording van de inspraakreactie opgenomen.

#### 4.5.2 Vooroverleg

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plegen burgemeester en wethouders, waar nodig, overleg met de nader in dit artikel genoemde instanties en functionarissen. Van plan tot plan dient te worden beoordeeld met wie dit overleg dient plaats te vinden. Daar er sprake is van een nieuwe invuling van het gebied, is vooroverleg gevoerd met de provincie en andere overleginstanties. In het verslag van inspraak en vooroverleg (bijlage 2) zijn de reacties en een beantwoording daarvan opgenomen.

#### 4.5.3 Verder verloop van de procedure

1. het bestemmingsplan wordt gezamenlijk met de ingediende zienswijzen voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze stelt het plan inclusief wijzigingen vast;
2. 2<sup>e</sup> ter inzage legging: het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is beroep mogelijk bij de Raad van State; indien geen beroep is ingesteld en geen voorpolige 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 Milieuaspectenstudie

## Bijlage 2 Verslag van inspraak en vooroverleg

## Bijlage 3 Waterstructuurplan



## Bijlage 4 Waterstructuurplan (bijlagen)

