

Bestemmingsplan Vooroorlogse wijken, ZIEKENHUISSTRAAT KIEVITSTRAAT



Gemeente Hengelo, April 2008

1	Inleiding	5	5	HET PLAN	23
1.1	Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan	5	5.1	Toelichting Stedenbouwkundig plan	23
1.2	Begrenzing plangebied	5	5.2	Planopzet	24
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6	5.2.2	Bestemmingen	24
1.4	Geschiedenis van het gebied	6	5.2.3	Overige voorschriften	25
2	Beschrijving & Analyse	7	5.3	Economische uitvoerbaarheid	25
2.1	Ruimtelijke karakteristiek	7	5.4	Handhaving van het plan	26
2.2	Waterstructuur	7	5.5	Bewonersparticipatie	26
2.3	Groenstructuur	7	5.6	Inspraak, Vooroverleg en verdere verloop van de procedure	27
2.4	Infrastructuur	7	5.6.1	Inspraak	27
2.5	Monumenten en archeologie	8	5.6.2	Vooroverleg	27
3	HET BELEID	9	5.6.3	Zienswijzen	27
3.1	Rijksbeleid	9	5.6.4	Verder verloop van de procedure	27
3.2	Provinciaal beleid	9			
3.3	Regio	9			
3.4	Gemeentelijk beleid	10			
3.5	Waterschap	10			
4	De uitgangspunten	11			
4.1	Programmatistische uitgangspunten	11			
4.2	Ruimtelijke Uitgangspunten	13			
4.2.1	Stedenbouwkundige uitgangspunten	13			
4.2.2	Verkeerskundige uitgangspunten	14			
4.2.3	Waterhuishoudkundige uitgangspunten	14			
4.2.4	Groene Uitgangspunten	15			
4.2.5	Civieltechnische uitgangspunten	15			
4.3	Milieu	16			
4.3.1	Bedrijven en milieuzonering	16			
4.3.2	Bodem	16			
4.3.3	Geluid	17			
4.3.4	Externe veiligheid	18			
4.3.6	MER	19			
4.3.7	Afval	20			
4.3.8	Vervoer per spoor	20			
4.4	Integrale Veiligheid	22			

1 INLEIDING

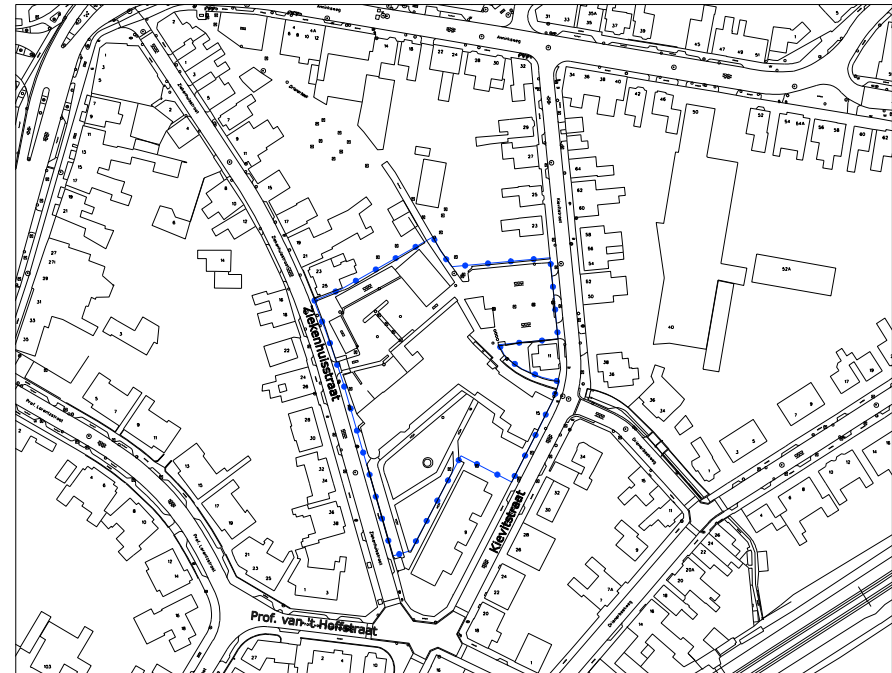
1.1 AANLEIDING TOT EEN NIEUW BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied is ingeklemd door de Kievitstraat en de Ziekenhuisstraat en volledig in eigendom van de gemeente Hengelo. Op het plangebied was het voormalige borsthuis gevestigd. Het pand is vanaf eind 1979 door de gemeente Hengelo verhuurd aan de stichting Beheer Gebouw Anninks-Es. In 2003 is renovatie overwogen. De gemeente ziet geen heil in het renoveren van het kantoorgebouw naar een verantwoord ARBO-niveau. Een dergelijke investering is in relatie tot de bruikbaarheid groot, alsmede het risico op leegstand. In overleg met de stichting is besloten de huurders elders te huisvesten. Medio 2007 zal het gebouw naar verwachting volledig ter beschikking staan van het grondbedrijf van de gemeente Hengelo.

Het plan is om het gebouw te slopen en hiervoor in de plaats vrije kavels uit te geven bij inschrijving. Dit vanwege de hoge boekwaarde van het te slopen gebouw.

1.2 BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied ligt tegen de binnenstad van Hengelo en is gelegen in een vooroorlogse woonbuurt. Het plan wordt begrensd door de Ziekenhuisstraat en de Kievitstraat en is circa 5500 m² groot. De exacte begrenzing is weergegeven in de onderstaande figuur.

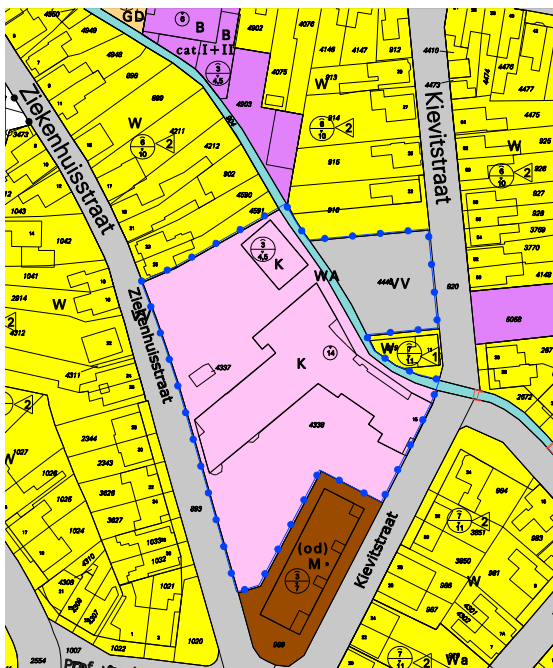


1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Voor de gronden waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft geldt het bestemmingsplan:

Vooroorlogse wijken (vastgesteld: 19-07-2005, goedgekeurd: 27-02-2006)

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd als kantoordoeleinden en verkeersdoeleinden. Daarnaast is de bestaande (ondergrondse) beek bestemd als water.



Fragment geldend bestemmingsplan

1.4 GESCHIEDENIS VAN HET GEBIED

De buurt is ontstaan tussen 1900 en 1950. In deze periode werden nabij de dorpskern gelegen gebieden tussen de oude linten ontwikkeld voor woningbouw. In deze gebieden werd een regelmatig stratenpatroon aangelegd en de daaraan gelegen kavels werden grotendeels individueel uitgegeven en stuksgewijs bebouwd met vrijstaande woonhuizen. Door verschillen in bouwperiode zijn er verschillen in architectuur en samenhang.

2 BESCHRIJVING & ANALYSE

2.1 RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

Het plangebied is gelegen tegen het centrum van Hengelo. De buurt heeft een dorpse sfeer met bescheiden, weinig nadrukkelijke bebouwing. Het gebouw de Anninks Es vormt hierin een vreemde eend in de bijt. De straatwanden bestaan uit (half)vrijstaande woningen met grote overeenkomsten in bouwmassa, architectuur materiaalgebruik en kleur. In de om- en aanliggende straten is een grote variatie in rooilijn, nokrichting, gevelindeling en detaillering. Veel woningen hebben van oudsher aanbouwen in de vorm van dakkapellen, overdekte entrees en erkers. Bij andere woningen zijn deze later toegevoegd. Het grootste deel van de woningen is gebouwd met traditionele bouwmaterialen: (rode) baksteen en (zwarte) dakpannen.

2.2 WATERSTRUCTUUR

Door het plangebied heen stroomt de Drienerbeek, deze is echter geheel overkluisd. Uitgangspunt is de beek zoveel mogelijk weer zichtbaar te maken.

2.3 GROENSTRUCTUUR

Het plangebied valt niet binnen een stedelijke hoofdgroenstructuur. Wel is ter plaatse van de Ziekenhuisstraat een waardevolle boomgroep gelegen.

In het plangebied staan een aantal bomen, die naar standplaats, soort, stamdiameter en vitaliteit zijn geïnventariseerd. Midden op het terrein staan drie kleine sierappels op een rij. De stamdoorsnede is 10 cm. De bomen zijn niet waardevol. In de zuidelijke tuinrand langs de Ziekenhuisstraat staan een halfkronige sering, een driestammige wilg en een opgaande vederesdoorn. De stamdiameters bedragen 20, 3x30 en 55 cm. De vederesdoorn met zijn evenwichtige kroon heeft als enige toekomstwaarde. Op het parkeerterrein staan twee bomen, een tweestammige catalpa en een opgaande prunus. De stamdiameter van de catalpa-stammen bedraagt 30 cm, die van de prunus 20 cm. Beide bomen hebben geen toekomstwaarde. De catalpa heeft een redelijke kroon, maar is door zijn laagvertakte opbouw stormgevoelig; de kroon van de prunus is slecht ontwikkeld. In de zuidpunt van het plangebied staat een groep van vijf gewone esdoorns. De stamdoorsnede varieert van 65 tot 70 cm. De bomen zijn 20 meter hoog met een kroonbreedte van 16 meter. De bomen zijn in goede conditie en hebben toekomstwaarde. De esdoorngroep is zeer bepalend voor het straatbeeld. Ook is het een belangrijke stapsteen voor vogels in de wijk.

2.4 INFRASTRUCTUUR

Het plangebied wordt ingeklemd door de Ziekenhuisstraat en Kievitstraat. Zowel de Ziekenhuisstraat als de Kievitstraat kennen een éénrichtingsverkeer voor gemotoriseerd verkeer. De Ziekenhuisstraat is bereikbaar vanaf het kruispunt Oude Molenweg-Wolter ten Catestraat. De Kievitstraat is bereikbaar vanaf de Anninksweg. Deze situatie zal niet wijzigen.

2.5 MONUMENTEN EN ARCHEOLOGIE

Monumentenzorg

Hengelo heeft 80 rijksmonumenten, ca. 90 gemeentelijke monumenten, 35 beeldbepalende gemeentelijk karakteristieke panden en een beschermd dorpsgezicht, Tuindorp 't Lansink. Er bevinden zich geen monumenten in het plangebied.

Archeologie

In 1992 is op Malta een 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 heeft nog geen vertaling in de Nederlandse wet gekregen. Naar verwachting wordt de wet in 2006 ingevoerd. Onder andere Woningwet, Monumentenwet, wet Milieubeheer en ontgrondingwet zullen worden aangepast.

In het gebied bevinden zich geen archeologische vindplaatsen. In het gebied zijn volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden geen verwachtingen om archeologische vondsten aan te treffen. Het oudste gedeelte van het ziekenhuis is circa 100 jaar oud en met de bouw is de grond reeds verstoord.

3 HET BELEID

3.1 RIJKSBELEID

Nota Ruimte

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

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om (1) op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende 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. De herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie, zoals het plangebied sluit hier goed bij aan.

Flora- en Faunawet

In 2002 is de Flora- en faunawet van kracht worden. Deze wet beschermt wilde planten en dieren. In beginsel dient bij ruimtelijke ingrepen met de voorkomende flora- en fauna rekening te worden gehouden. Voor beschermde planten en dieren dient ontheffing te worden aangevraagd. Bij verstoring dient een compensatieplan te worden overlegd. Bij dieren gaat het niet alleen om landschap en groen. In de stedelijke omgeving kunnen dieren als vleermuizen en vogels als mussen en gierzwaluwen in gebouwen huizen. Bij sloop, zoals in het project Ziekenhuisstraat, dient hiertoe vooraf een quick scan te worden uitgevoerd.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

Streekplan 2000+

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

Waterhuishoudingsplan Overijssel 2000+

Het waterhuishoudingsplan is een wettelijk plan als bedoeld in artikel 7 van de Wet op de waterhuishouding. Het plan geeft de hoofdlijnen aan van het te voeren waterhuishoudkundig beleid in de provincie. Het plan vervult een belangrijke functie als toetsingskader in de richting van waterschappen die het beleid vertalen in concrete uitvoeringsmaatregelen en voor de goedkeuring van besluiten van waterschappen. Het waterbeleid moet ten dienste staan van het hoofdmotief van de Strategische visie: sociale kwaliteit en welzijn. Water heeft hier ook alles mee te maken. Water raakt de kwaliteit van de leefomgeving en van ons bestaan. Daar waar water vervuild is, schaars is, of zeer overvloedig aanwezig is, ontstaan problemen in de samenleving. Vanuit dit hoofdmotief gaat het om de volgende zaken:

- herstel veerkracht watersystemen (verdroging en veiligheid);
- belevingswaarde van water;
- kwalitatief goede drinkwatervoorziening;
- water als productiemiddel (landbouw, varen, industrie, energie).

Provinciaal Milieubeleidsplan 2000+

De provincie Overijssel streeft naar een duurzame ontwikkeling van de Overijsselse economie, dat wil zeggen; een optimale balans tussen milieu, economie en sociale kwaliteit. Vanuit milieuperspectief betekent dit een gelijktijdige versterking van een economische structuur en een afname van de milieudruk (zogenaamde ontkoppeling).

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

3.3 REGIO

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

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

Bestemmingsplan Vooroorlogse wijken

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Vooroorlogse wijken. Het plangebied heeft in dat plan de bestemming kantoren. Een klein deel van het plangebied heeft de bestemming water.

Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP)

In het door de raad vastgestelde Gemeentelijk Rioleringsplan worden de uitgangspunten met betrekking tot de waterhuishouding en de riolering beschreven. Zie voor de uitwerking hiervan de waterhuishoudkundige uitgangspunten.

Welstand

Per 18 mei 2004 is de welstandsnota in de gemeente Hengelo van kracht geworden. Hengelo is opgedeeld in 19 deelgebieden met elk hun eigen specifieke architectuur. Doel van deze nota is de welstandsaspecten voor de burger inzichtelijker te maken. Voor het indienen van een bouwplan kan men zelf beoordelen of deze aan de toetsingscriteria van het gebied voldoet waarin het bouwplan zich bevindt en dus goedkeuring van welstand kan verwachten. De locatie past binnen het gebied 'oude woonbuurten' en de nieuwbouw moet aan de gestelde voorwaarden voor dit gebied voldoen.

3.5 WATERSCHAP

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 streekplannen, streekplanuitwerkingen, regionale en gemeentelijke structuurplannen, bestemmingsplannen en vrijstellingen op grond van artikel 19, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het waterschap streeft ernaar de formele watertoets te vergemakkelijken door al in een vroeg stadium van de planvorming een bijdrage te leveren. In het geval van dit onderhavig bestemmingsplan is er geregeld contact geweest tussen het gemeentelijke projectteam en vertegenwoordigers van het waterschap, waarbij de stand van zaken is besproken en enkele gezamenlijke uitgangspunten zijn geformuleerd (zie ook paragraaf 4.2.3).

4 DE UITGANGSPUNTEN

4.1 PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN

Hoofddoelstelling van het gemeentelijk woonbeleid is zorgen voor complete wijken met voldoende variatie en kwalitatief goede woningen. Verder uitgewerkt in het gemeentelijk woonbeleid (Nota Wonen Hengelo 2004) staan de volgende relevante beleidsuitgangspunten met betrekking tot het project Ziekenhuisstraat/ Kievitstraat.

In acht te nemen uitgangspunten van het woonbeleid voor het plangebied:

- Inspelen op de vraag naar meer woonkwaliteit door de consument.
- De woonconsument meer zeggenschap over zijn woning (en woonomgeving) geven.
- Groenstedelijk-woonmilieu handhaven.
- Aanbieden van luxere koopwoningen (vrijstaand, 2-onder-1-kap, en eventueel geschakeld)
- Hoge stedenbouwkundige kwaliteit en architectonische kwaliteit vastleggen bij de realisatie van het woonprogramma.
- Particulier opdrachtgeverschap faciliteren.
- Patiowoningen, dan wel patio-achtige woonvormen programmeren om tegemoet te komen aan de vraag vanuit de markt.
- Het initiatief van de stichting SIR 55+ om in collectief particulier opdrachtgeverschap levensloopbestendige woningen te bouwen faciliteren.



Beelden omgeving

4.2 RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

4.2.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De ligging van het plangebied binnen een bestaande "oude" woonbuurt vraagt om een plan dat aansluit bij de aanwezige kwaliteiten van de omgeving. De onderstaande uitgangspunten zijn een aanvulling op de reeds geldende Welstandsnota.

Situering bebouwing:

De bouwblokken aan de Kievitstraat en de Ziekenhuisstraat dienen evenwijdig aan de straat te worden gesitueerd en aan te sluiten bij de belendende bebouwing. Aan de Drienerbeekweg varieert de afstand van de bebouwing tot de straat.

Rooilijnen

Binnen de bestaande straten is de rooilijn erg variërend. De vooroorlogse bebouwing staat veelal direct op het trottoir. De naoorlogse bebouwing heeft een smalle voortuin. Om de straat een groen beeld te geven en de nieuwe woningen voldoende woonkwaliteit te geven is gekozen de woningen een voortuin te geven van minimaal 2 en maximaal 3 meter diep.

Korrelmaat

De nieuwe bebouwing dient qua korrelmaat aan te sluiten op de omgeving.

Bebouwingstypologie:

De nieuw te bouwen woningen moeten qua bebouwingstypologie aansluiten op de woningen in de omgeving. Dit betekent voor het gehele plan het volgende:

- De maximale goot- en bouwhoogte zijn resp. 6 en 10 meter.
- Geen voorgeschreven kapvorm op de hoofdbebouwing.
- De hoofdrichting van de kap dient parallel te lopen aan de woonstraten.
- Vrijstaande woningen of woningen geschakeld met garages (met dezelfde architectuur)

Afstand hoofdbebouwing tot de erfgrens

De minimale afstand van de woningen tot één zijde van het perceel is 3 meter. Dit om de woningen allemaal voldoende mogelijkheid te geven 2 auto's op eigen terrein te parkeren en de straten een groen beeld te geven.

Kleuren en materialisering

De eenheid en de sfeer van de straten wordt onder andere bepaald door het kleur- en materiaalgebruik. In de omgeving van het plangebied zijn gemetselde gevels in hoofdzakelijk rode baksteen met antraciete dakpannen karakteristiek. De toekomstige woningen dienen aan te sluiten bij de aanwezige karakteristieken en materiaalgebruik in de buurt. Felle en heldere kleuren of het gebruik van kunststof materialen, etc. zijn dus niet wenselijk.



Referentiebeelden

4.2.2 Verkeerskundige uitgangspunten

Huidige parkeerregulering
Parkeerschijfzone (blauwe zone). Parkeren mag dan uitsluitend plaatsvinden in de vakken.

Huidige inrichting en maximale snelheid
30 km/u zone.

Parkeren

- De parkeerdruk mag niet op de directe omgeving in de wijk Elsbeek worden afgewikkeld;
- Parkeerplaatsen voor bezoek dienen 24 uur per dag voor iedereen beschikbaar te zijn (openbaar);
- Garages tellen niet mee als parkeerplaats;
- Parkeren op eigenterrein d.m.v. één uitwegconstructie met een diepte van 10 meter geschikt voor twee personenauto's.

Parkeernormering

Volgens parkeercijfers CROW van juni 2003 of de ASVV van april 2004 van het CROW.

Stedelijkheidsgraad:	sterk stedelijk
Stedelijke zone:	schil / overloopgebied
Parkeercijfers:	minimale parkeernormen
Aandeel bezoekers per woning:	0,30 parkeerplaatsen

Woningtypologie duur	1,50
Woningtypologie midden	1,40
Woningtypologie goedkoop	1,20

Nachtparkeeronderzoek in relatie tot plangebied

In de nacht van 17 op 18 januari 2006 en de nacht van 24 op 25 oktober 2007 is specifiek op verzoek van aanwonenden een nachtparkeeronderzoek gehouden in de schilwijken t.b.v. de realisatie van de nieuwe Parkeernota Hengelo. Hieruit blijkt dat de parkeerdruk in het noordelijk gedeelte van de Kievitstraat relatief groot is en er dus gedeeltelijk gebruik wordt gemaakt van de parkeerplaatsen bij de Anninks Es. Dit is echter maar eer beperkt het geval (8 van de 62 parkeerplaatsen).

Door het pakket aan maatregelen (woningen met hoge parkeernorm, minimaal 10 meter opstelruimte voor de eigen garage, toegangsweg langs beek met openbare langspaarkeermogelijkheden, herschikking van uitwegconstructies en uitbreiding en optimalisatie van parkeervakindeling) zal geen (extra) parkeeroverlast ontstaan als gevolg van de herinrichting van het terrein met vrije kavels.

4.2.3 Waterhuishoudkundige uitgangspunten

Voor het plangebied is het "gemeentelijk rioleringsplan 2000-2007" van toepassing. Hieruit volgend gelden in principe voor alle inbreidingen en uitbreidingen de 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 meestentijds 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. Op kleine schaal kan dit goed middels individuele voorzieningen.

Op grotere schaal verdient de toepassing van wadi's voorkeur; afvoer van het hemelwater vindt dan plaats via de trits: regenpijp - perceelsgootje - straatgoot - wadi;

bij het ontwerp van het bouwwerk een zodanig samenspel van dakvlakken, dakgoten, regenpijpen en perceelsgoten kiezen dat het water niet in riolen onder de grond hoeft;

bij het stedenbouwkundige plan moet hierbij notie worden genomen van het feit dat water van hoog naar laag stroomt, waarmee water dan een ordenend principe voor het plan is.

Goede alternatieven in geval van nauwelijks verontreinigd hemelwater zijn: regenwaterhergebruik op individuele schaal;

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.

De afvoerpijp uit het plangebied wordt afgevlakt door berging in de wadi's en/of 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 de 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

stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefbaar is en goed te beheren is.

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.

Specifiek voor het plangebied:
Herstel van de Drienerbeek

4.2.4 Groene Uitgangspunten

Op basis van de inventarisatie kan geconcludeerd worden, dat de markante groep esdoorn in het plan moet worden ingepast. De ligging in de puntige uithoek is gunstig. Om de groep duurzaam in te passen dienen in de plan- en bouwfase passende beschermende maatregelen genomen te worden. Onder de kronen mogen, tenzij onder strikte voorwaarden, geen wijzigingen in de ondergrond worden aangebracht. Op vier meter van de buitenste boom dienen hiertoe bouwhekken te worden geplaatst.

De vederesdoorn is als boom het handhaven waard, maar staat een goede verkaveling in de weg. Ter plekke van de catalpa wordt de Berflobeek in ere hersteld. De overige bomen kunnen vanwege hun slechte tot matige kwaliteit zonder meer worden gekapt.

In het nieuw aan te leggen zijstraatje is ruimte om acht nieuwe bomen te planten. De bomen komen in de strook langs de te herstellen beek. Gekozen is voor de sierkers Prunus schmittii. Deze boomsoort is smalkronig en wordt zo'n 8 tot 10 meter hoog. Deze prunus heeft een glanzend bruine stam, witroze bloesem en gele herfstkleur. De bomen komen in de strook langs de op te graven beek. Met de nieuwe aanplant worden de te kappen bomen gecompenseerd. De plantmaat is 20-25 cm omtrek.

4.2.5 Civieltechnische uitgangspunten

Binnen het plangebied is een trafo ruimte aanwezig van Essent. Deze wordt binnen het plangebied verplaatst.

Verlichting

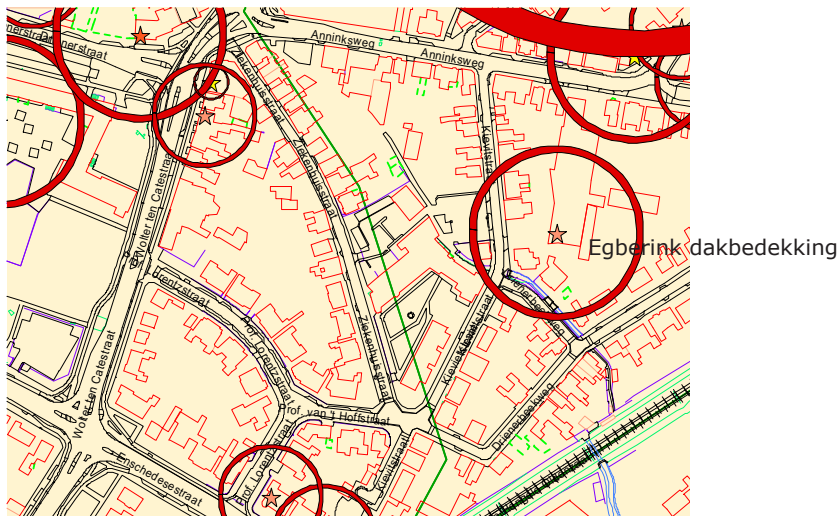
De openbare verlichting dient te voldoen aan de richtlijnen van de NSVV, waarbij de armaturen minimaal moeten voldoen aan IP klasse 65, licht niveau min. 3 lux en kleur max. 3000 kelvin. De masten dienen een minimale onderhoud vrije termijn van 20 jaar te hebben en een minimum hoogte van 4 meter. Wijkbeheer wil aan het definitieve ontwerp nog wel haar goedkeuring geven.

Straatmeubilair

T.a.v. het toe te passen straatmeubilair zijn er op voorhand geen beperkingen (buiten de financiële).

Verharding

T.a.v. de toe te passen verhardingen de volgende aandachtspunten; wegen of oppervlakken welke belast of bereden worden door verkeer de bestrating bij voorkeur aan te brengen in keperverband. Door de directie is vastgesteld dat bij nieuwe projecten een keuze uit de reeds aanwezige materialen in de stad gemaakt moet worden. Dit is een keuze vanuit het oogpunt beheer en onderhoud. Opmerking geslepen stenen voorzien zijn van vellingkant. Constructief moeten de weg en de funderingsconstructie in staat zijn om de (verkeers-)belastingen op te nemen (ontwerp levensduur van 20 jaar). Dit houdt niet direct beperkingen in t.a.v. de toe te passen materialen, als wel in de opbouw van de funderingsconstructie. Met andere woorden e.e.a. heeft consequenties i.v.m. het maximale budget. Voor nadere detaillering en opbouw van de funderingsconstructie lijkt het mij zinvol hier nog even contact over te hebben op het moment dat er meer zicht is op de verkeersstromen binnen het centrumgebied (als vuistregel kun je aanhouden dat onder elementen verhardingen, welke belast worden door het wegverkeer, de volgende constructie moet worden toegepast: 5 cm straatzand, 20 cm menggranulaat en 30 cm zand voor zandbed. Asphaltconstructie bestaat de deklaag uit een SMA 0/11.



4.3 MILIEU

4.3.1 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven in de omgeving van een plangebied kunnen voor hinder zorgen en daarom de ontwikkeling belemmeren.

In de omgeving van het plangebied Ziekenhuisstraat/Kievitstraat bevindt zich één bedrijf. Aan de overzijde van de Kievitstraat ligt Egberink Dakbedekking, Kievitstraat 40. Het bedrijf valt onder de sbi-code 51.1 en categorie 3, met als grootste afstand 50 meter. Dossieronderzoek heeft plaatsgevonden. Daaruit blijkt het volgende. Het bedrijf is gelegen in een omgeving van woningen en valt onder het Besluit Bouw- en Houtbedrijven Milieubeheer. Naast het grote toegangshek en tegenover het bedrijf liggen rondom bestaande woningen. Overdag vinden laad- en losactiviteiten plaats. Het realiseren van een tweetal nieuwe woningen tegenover de ingang van het bedrijf is acceptabel omdat in de voorschriften rekening wordt gehouden met woningen in de omgeving. Tevens wordt door de realisatie van deze woningen de bedrijfsvoering hierdoor niet verder beperkt. Tevens vind buiten in een speciale ruimte opslag plaats van maximaal 1000 liter gas in gasflessen. Deze opslag valt onder PGS 15 waarvoor geldt dat met de maatregelen die noodzakelijkerwijs zijn getroffen, het veiligheidsrisico binnen de terreingrenzen blijft. Er is dan ook geen sprake van een extern veiligheidsrisico t.g.v. deze gasflessenopslag.

Het bedrijf wordt als passend in de stedelijke omgeving beschouwd.

Er is zodoende geen overlast te verwachten van bedrijven in de omgeving van het plangebied

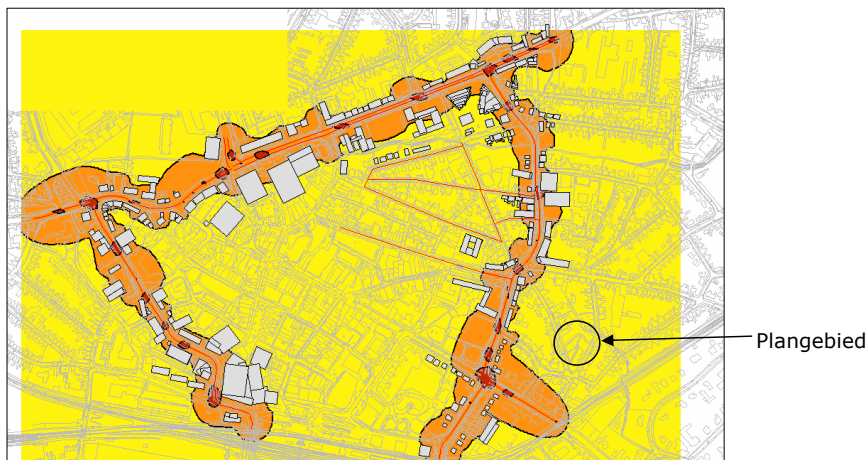
4.3.2 Bodem

Het terrein is vanuit het historisch bodembestand verdacht voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Er zijn twee ondergrondse olietanks aanwezig geweest. Deze tanks zijn verwijderd. Bij het verwijderen van de tanks is een geringe olieverontreiniging in de grond aangetroffen. Deze verontreiniging is opgeruimd. De bodem van het terrein is niet onderzocht. Een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk.



4.3.3 Geluid

Het plangebied is gelegen in een rustige woonwijk met 30 km/h straten. Op grotere afstand zijn gelegen de Enschedesestraat en de Wolter ten Catestraat. Echter deze hebben geen zodanige invloed op het plangebied dat de voorkeursgrenswaarde voor verkeerslawaai van 48 dB wordt overschreden. Zie hiervoor onderstaande figuur. Wegen met een maximum snelheid van 30 kilometer per uur of lager hebben geen geluidszone. Bovendien zijn de intensiteiten ter plaatse dermate laag, 1000 mvt/etmaal voor de Kievitstraat en 500 mvt/etm voor de Ziekenhuisstraat, dat geen maatregelen noodzakelijk zijn. Verkeerslawaai is dus niet van invloed op het plangebied. Van grotere invloed op het plangebied is de spoorlijn Hengelo-Oldenzaal. Om te bepalen wat daarvan de invloed is, is op basis van het ontwerp een berekening uitgevoerd om te bepalen wat de invloed zal zijn.



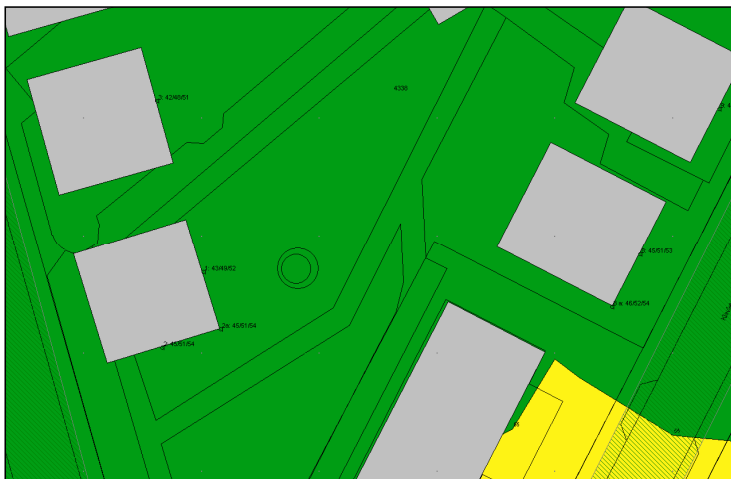
In het Besluit geluidhinder spoorwegen (BGS) is aangegeven dat binnen de zone van het spoor een akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Het BGS geeft aan dat de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai 55 dB bedraagt. De maximaal toelaatbare waarde voor nieuwe situaties overschreden worden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd middels Standaard Rekenmethode 2 van het Reken- en meetvoorschrift railverkeersgeluid. Het model is gebaseerd op baan- en railverkeergegevens uit het akoestisch spoorboekje (Aswin versie 2007, peiljaar 2010/15).

In de onderstaande figuur zijn de 55 en 68 dB contouren langs de spoorlijnen weergegeven. Buiten de 55 dB contour vormt de geluidsbelasting door railverkeer geen belemmering voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige bestemmingen (groene gebied). Bovendien is de belasting op de gevel bepaald op de standaardhoogten 1,5, 5 en 7,5 meter hoogte, omdat bij contouren altijd sprake kan zijn van interpolatie verschillen. In het gebied tussen de 55 dB contour en de 68 dB contour kunnen gevoelige bestemmingen gerealiseerd worden na ontheffingverlening door B&W. Het is in geen geval mogelijk een gevoelige functies te bouwen op een locatie waar de geluidsbelasting méér bedraagt dan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB. Uit de berekeningen is vast komen te staan dat op basis van het ontwerp er geen sprake is van een hogere geluidbelasting dan 55 dB. De maximale geluidbelasting is 54 dB Lden. Er behoeven dan ook geen hogere waarden te worden aangevraagd en zijn geen aanvullende isolerende maatregelen noodzakelijk.

57 en 70dB(A)- contour door railverkeer



Detail van de woningen met de hoogste geluidbelasting



4.3.4 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 externe veiligheidsrisico's worden bepaald enerzijds door de mogelijke effecten die een calamiteit met gevaarlijke stoffen kan hebben en anderzijds door de kans dat een calamiteit optreedt.

De normering voor de externe veiligheid rond inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De externe veiligheidsnormering rond transportassen is nog niet wettelijk geregeld, maar vastgelegd in de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het externe veiligheidsrisico wordt uitgedrukt in twee grootheden, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting of transportas zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval binnen die inrichting of transportas waarbij een gevaarlijke stof is betrokken. Aan het plaatsgebonden risico is een (wettelijke) grenswaarde verbonden: een overlijdenskans van 10⁻⁶ (1 op een miljoen) per jaar. Binnen de plaatsgebonden risico-contour rond 10⁻⁶ rond een Bevi-inrichting of transportas mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden geprojecteerd.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een inrichting of transportas in één keer het dodelijk slachtoffer worden van een incident met gevaarlijke stoffen binnen de inrichting of op de transportas.

Het Bevi en de Circulaire kennen voor het groepsrisico geen grenswaarde, maar een zogenoemde oriëntatiewaarden. Het groepsrisico moet worden vergeleken met die oriëntatiewaarde.

In en rond het plangebied bevinden zich geen bedrijven die onder het BEVI vallen. Ook vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de wegen langs het plangebied.

Ook zijn er geen transportleidingen of hoogspanningsleidingen waarmee rekening gehouden moet worden. Over het spoortraject Hengelo Oldenzaal worden gevaarlijke stoffen vervoerd; daarom is getoetst aan de Circulaire.

4.3.5 Luchtkwaliteit

In augustus 2005 is de vernieuwde versie van de Algemene Maatregel van Bestuur Luchtkwaliteit, het zogenoemde Besluit Luchtkwaliteit, van kracht geworden. In het Besluit Luchtkwaliteit is vastgelegd dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor het beoordelen van de luchtkwaliteit binnen hun gemeentegrenzen.

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

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

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

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

De normering volgens het Besluit luchtkwaliteit is opgenomen in onderstaande tabel:

Stof	SO ₂		NO ₂		PM ₁₀		CO	Benzeen	BaP
	1	2	3	4	4	5	6	4	4
Type norm									
Max niveau	350	125	200	40	40	50	6	10	1

1 Grenswaarde (humaan; uurgemiddelde dat 24 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m³)

2 Grenswaarde (humaan; 24 uurgemiddelde dat 3 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m³)

3 Grenswaarde (humaan; uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m³)

4 Grenswaarde (humaan; jaargemiddelde in µg/m³)

5 Grenswaarde (humaan; 24 uurgemiddelde dat 35 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m³)

6 Grenswaarde (humaan; 98 percentiel van 8 uurgemiddelden in mg/m³)

De in de tabel weergegeven concentraties fijn stof zijn exclusief de correctie voor zeezout. Deze correctie bedraagt in Hengelo 3 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof. Het aantal overschrijdingsdagen mag, in heel Nederland, met 6 worden gecorrigeerd.

Met behulp van de verkeersmilieukaart peiljaar 2006 is onderzocht of in het plangebied in de toekomstige situatie knelpunten zijn met betrekking tot de luchtkwaliteit langs wegen. De Rijkswegen zijn hierin niet opgenomen. Indien aan de grenswaarden voor wat betreft stikstofoxide en fijn stof wordt voldaan wordt ook aan de overige grenswaarden voldaan. De met de verkeersmilieukaart berekende waarden hebben dan ook uitsluitend betrekking op stikstofoxide en fijn stof.

Bij de woningen langs de wegen welke zijn gelegen rondom het plangebied en opgenomen in de verkeersmilieukaart (VMK), wordt in de huidige en toekomstige situatie voldaan aan alle grenswaarden. Tevens wordt voldaan aan de grenswaarden bij de rand van de weg. Van de wegen gelegen aan de randen van het plangebied mag worden aangenomen dat deze tevens voldoen omdat de intensiteiten daar vele malen lager zijn dan de wegen welke zijn opgenomen in de VMK. Verder kan worden geconcludeerd dat de verkeersaantrekkende werking van maximaal 13 woningen geen grotere invloed zal hebben dan de oude functie van het plangebied, n.l. een kantorenlocatie met de nodige verkeersbewegingen, zodat de luchtkwaliteit ten opzichte van de huidige situatie niet slechter zal worden.

4.3.6 MER

De plicht een Milieu Effecten Rapportage op te stellen geldt binnen de bebouwde kom voor een nieuwe woninglocatie met 4000 woningen of meer. De MER-plicht geldt voor een totaal plan, ook al is er sprake van deelplannen. In het plan samen komen maximaal 13 woningen. Van een MER-plicht voor woningbouw is om die reden geen sprake.

Een MER-beoordelingsplicht, waarbij het bevoegd gezag dient te beoordelen of een MER wel of niet nodig is voor een ontwikkeling voor een nieuwe

woninglocatie, is van toepassing bij 2000 woningen of meer. Een MER-beoordelingsplicht geldt daarnaast voor een nieuw stadsontwikkelingsplan. Een stadsontwikkelingsplan houdt in dat de ontwikkeling niet alleen woningen betreft maar ook andere ontwikkelingen zoals de bouw van een winkelcentrum of parkeerterreinen in het geval dat deze, of een oppervlakte van 100 ha of meer bevatten, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer omvat. Ook hiervan is geen sprake.

4.3.7 Afval

Binnen het plangebied worden vrijstaande woningen gerealiseerd. De afvalinzameling zal plaatsvinden met behulp van minicontainers. Deze zullen direct aan de straat worden gezet dan wel zal er een plaats worden aangewezen als clusterplek.

4.3.8 Vervoer per spoor

Over het spoor worden gevaarlijke stoffen vervoerd van en naar Duitsland. In 2006 zijn de in onderstaande tabel weergegeven wagons met gevaarlijke stoffen vervoerd.

In april 2004 is door de minister de "Prognose van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor, een beleidsvrije marktprognose" van ProRail uit 2003 aan de Tweede Kamer is aangeboden. In de prognose voor 2010 is de ingebruikneming van de Betuweroute meegenomen. In juni 2007 is de Betuweroute daadwerkelijk in gebruik genomen; de verwachting is dat het effect (een vermindering van het vervoer van gevaarlijke stoffen) vanaf 2008 merkbaar wordt.

	A	B2	B3	C3	D3	D4
	brandbaar gas (LPG)	toxisch gas (ammoniak)	zeer toxisch gas (chloor)	zeer brandbare vloeistof (benzine)	toxische vloeistof (acrilnitril)	zeer toxische vloeistof (fluorwaterstof)
realisatie 2006	1100	50	200	1200	800	100
prognose 2010	100	0	0	0	0	0

Momenteel is wetgeving in voorbereiding die de routing van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet reguleren (het zogenoemde basisnet vervoer gevaarlijke stoffen). Uitgangspunt van het basisnet is dat er drie categorieën routes worden onderscheiden:

Categorie 1: in principe geen vervoersbeperkingen, wel ruimtelijke beperkingen

Categorie 2: zowel vervoers- als ruimtelijke beperkingen

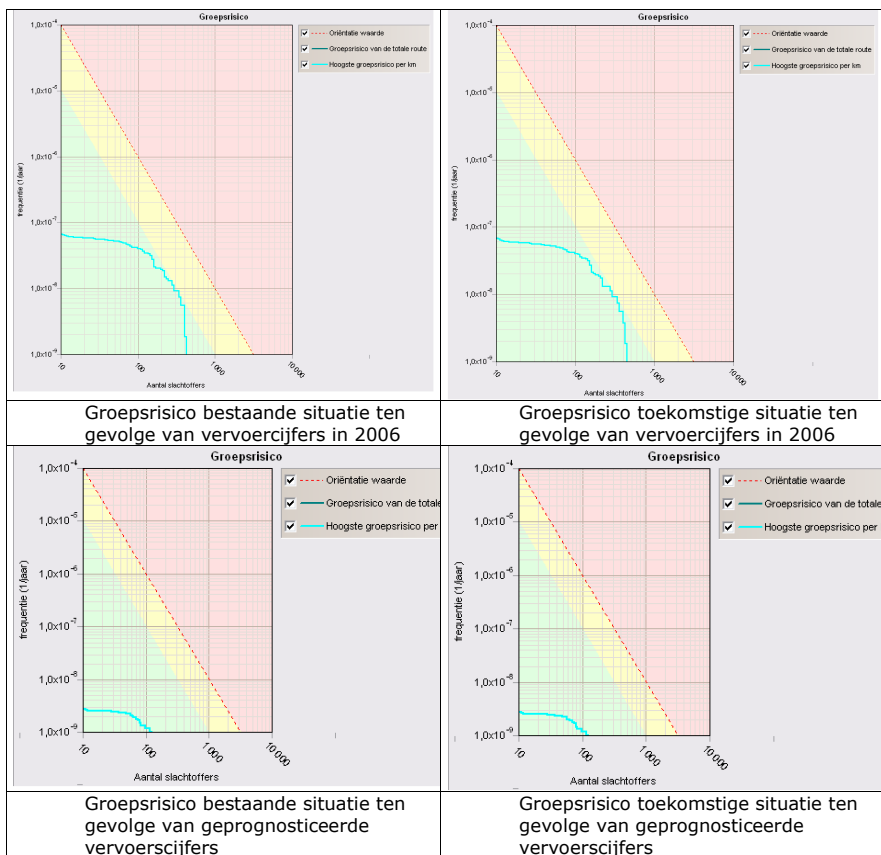
Categorie 3: wel vervoersbeperkingen, in principe geen ruimtelijke beperkingen

In twee voorlichtingsbijeenkomsten van het ministerie van V&W in het kader van de voorbereiding van het basisnet is een zogenoemde houtskoolschets van het basisnet spoor gepresenteerd. In deze houtskoolschets is de lijn Deventer – Oldenzaal ingedeeld als een categorie 3 route. Dit met de gedachte dat in het onmiddellijke achterland van deze lijn geen chemisch clusters zijn gevestigd en dat het achterland dat met deze lijn wordt bediend, voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen, ook via de Betuweroute kan worden bediend. Deze categorisering is ook in lijn met de eerder genoemde beleidsvrije marktprognose die tot op heden is gehanteerd. Omdat er geen actuelere gegevens beschikbaar en gaan wij daarom bij de toetsing uit van de getallen uit de beleidsvrije vervoersprognose van ProRail van 2003.

Bij de realisatiecijfers van 2006 noch bij de prognoses voor 2010 is er geen sprake van een 10-6-plaatsgebonden risicocontour buiten het spoor.

Met voorliggend plan wordt de realisering mogelijk gemaakt circa 13 grondgebonden woningen. Uitgaande van een gemiddelde woningbezetting van 2,4 betekent dat de aanwezigheid van hooguit 32 personen. Voor de dagperiode betekent dat een afname van het aantal personen dat in het invloedsgebied aanwezig is; voor de nachtperiode betekent het een geringe toename van het aantal personen. Bij de realisatiecijfers van 2006 ligt het op 0,1 X oriëntatiewaarde. Voor de geprognosticeerde vervoersstroom is het groepsrisico 0,01 X de oriëntatiewaarde. Zie onderstaande figuren.

Door de geprojecteerde ontwikkelingen neemt het groepsrisico niet toe. Op grond van de Circulaire is een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. Omdat de punt van het plangebied ligt op ruim 70 meter van het spoor en het zwaartepunt ligt op meer dan 100 meter dragen de ontwikkelingen nauwelijks bij aan de hoogte van het groepsrisico. Ook al omdat het grondgebonden woningen betreft, zijn er voldoende vluchtmogelijkheden van het spoor af en zijn geen speciale voorzieningen in het plangebied noodzakelijk. In het kader van het externe veiligheidsbeleid van de gemeente wordt aandacht besteed aan risicocommunicatie om zelfredzaamheid te bevorderen.



4.4 INTEGRALE VEILIGHEID

De sociale veiligheid dient bij het nader ontwerpen van de woningen en de woonomgeving aandacht te krijgen. Het Politie Keurmerk Veilig Wonen zal daarbij het uitgangspunt zijn. In verband met het Politie Keurmerk Veilig Wonen zal de beplanting, verlichting en de inrichting van de openbare ruimte voldoen aan de eisen gesteld in het Keurmerk. Goed overleg met de veiligheidsdiensten, de brandweer en politie, tijdens het ontwerpproces is daarbij van bijzonder belang. Naast het keurmerk dient er zo mogelijk rekening gehouden te worden met eisen zoals ondergebracht in woonkeur. Woonkeur stelt naast de inbraakpreventie en de sociaal veilige omgeving eisen aan toegankelijkheid van gebouwen voor ouderen, gehandicapten en hulpverleningsdiensten.

Een Veiligheidseffectenrapportage (VER) is een vrijwillig instrument ten behoeve van de integrale veiligheid en er wordt vooraf duidelijk gemaakt welke veiligheidsrisico's je in huis haalt met een groot ruimtelijk project. Een VER geeft zicht op mogelijke veiligheidsrisico's, alternatieven waarmee aan deze risico's tegemoet wordt gekomen, afspraken gemaakt worden over de maatregelen en activiteiten die nodig zijn om het gekozen alternatief uit te voeren en deze uitvoering te bewaken.

Het gaat hierbij om criminaliteit, hinder, overlast en verloedering, onveiligheidsgevoelens, brand, blootstelling aan gifgassen of rook, explosies, verstoringen van de openbare orde, natuurgeweld, verkeers- en transportongevallen. Integraal betekent ook een integrale afweging tussen veiligheid en andere belangen als milieu, economische, financiële en/of sociale belangen.

5 HET PLAN

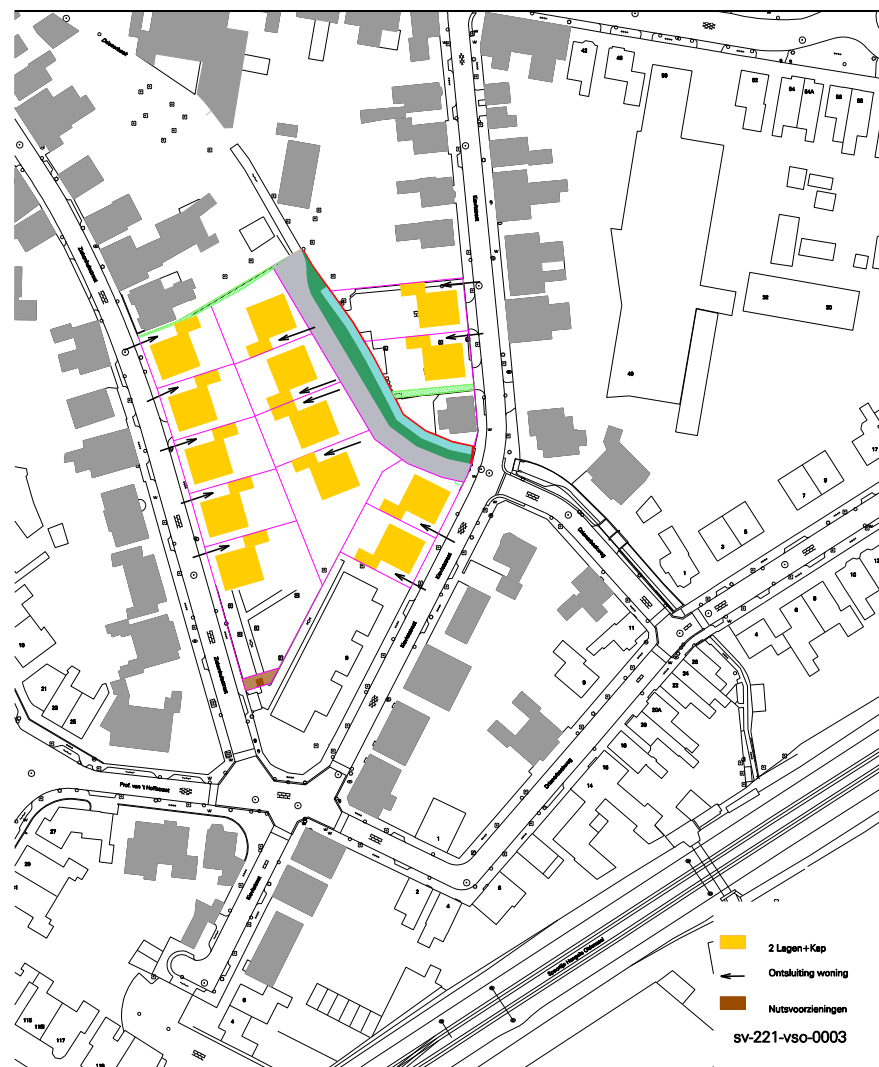
5.1 TOELICHTING STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Op basis van alle uitgangspunten is het naastliggend stedenbouwkundig plan ontworpen. Het plan doet recht aan het karakter van de buurt. De bebouwing bestaat uit maximaal twee bouwlagen met kap. De bestaande groep esdoorns is op een ruime kavel ingepast.

Binnen het plan worden de Drienerbeekweg en de Drienerbeek doorgetrokken. De beek wordt opengelegd en krijgt een stedelijk karakter met aan de tuinzijde een kademuur. Om de achtertuinen van de woningen aan de Kievitstraat éénduidig af te schermen wordt een gemetselde kademuur ontworpen –al dan niet met penanten- voorzien van een hekwerk ten behoeve van begroeiing. Tussen de beek en de nieuwe weg ligt een groenstrook van circa 2 meter breed met daarin een nieuwe bomenrij. De doorgetrokken Drienerbeekweg zorgt voor een goede ontsluiting van het achterpad.

Het stedenbouwkundig plan is zo opgezet dat er twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden. De ontsluiting vindt plaats volgens de naastgelegen tekening. Tevens worden er extra parkeervakken gerealiseerd aan de Kievitstraat en de doorgetrokken Drienerbeekweg.

Voor het realiseren van extra speelgelegenheid is binnen het plan geen mogelijkheid gezien de beperkte oppervlakte van het terrein. Bovendien is de in de buurt aanwezige speelgelegenheid (hoek Ziekenhuisstraat, Kievitstraat) in 2005 reeds in samenspraak met de buurt aangepast.



5.2 PLANOPZET

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

De voorschriften zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

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

In het navolgende worden de voorschriften per hoofdstuk toegelicht.

5.2.1 Inleidende bepalingen

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

Begripsbepalingen

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

Wijze van meten

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

5.2.2 Bestemmingen

Hoofdstuk 2 van de voorschriften bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de plankaart is de bestemming aangegeven. In de voorschriften is onder andere aangegeven welk gebruik is toegestaan, wat er gebouwd mag worden en wat verboden is. Hieronder worden de verschillende bestemmingen toegelicht.

Wonen

De nieuw te ontwikkelen 'vrije' kavels hebben de bestemming "Woondoeleinden" gekregen. Binnen de bestemming woondoeleinden is het toegestaan een vrij beroep uit te oefenen.

Binnen de bestemming "Woondoeleinden" zijn in principe beroepsmatige activiteiten toegestaan. Om hinder voor de directe omgeving te voorkomen zijn hieraan wel een aantal voorwaarden verbonden. In de eerste plaats mag slechts een gedeelte van de woning (maximaal 1/3 van de totale vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 40 m²) worden gebruikt als praktijkruimte

door de bewoner. Is er meer dan 40 m² in gebruik voor het uitoefenen van een beroep, dan is er geen sprake meer van een 'beroep aan huis' en derhalve strijd met het bestemmingsplan. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat (bijvoorbeeld beperkte reclamemogelijkheden) noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan. Tot slot zijn er vormen van beroepsuitoefening expliciet uitgezonderd, omdat ze te veel overlast voor de omgeving veroorzaken (detailhandel, prostitutie, horeca-activiteiten en beroepen die milieuoverlast veroorzaken).

Op de plankaart zijn bouwgrenzen, maximale goot- en nokhoogten en maximaal aaneen te bouwen woningen opgenomen. In de voorschriften zijn de overige bebouwingsvoorschriften aan te treffen. De maximale bouwdiepte van hoofdgebouwen (gemeten van voorgevel tot achtergevel van de hoofdbouw) is 11 meter. Dit is in een stedelijke omgeving een acceptabele maat.

De maximaal toegestane oppervlakte aan aan-/uit- en bijgebouwen wordt gerelateerd aan de kavelgrootte. Verder wordt, indien er aan-/uit- en bijgebouwen worden opgericht op dat gedeelte van het perceel waar het hoofdgebouw nog als hoofdgebouw uitgebreid kan worden, deze oppervlakte niet meegeteld in de maximaal toegestane oppervlakte aan aan-/uit- en bijgebouwen. Voor wat betreft de maximaal toegestane goot- en nokhoogte voor aan-/uit- en bijgebouwen is aangesloten bij de bepalingen die Hengelo de laatste 15 jaar in de nieuwe bestemmingsplannen heeft opgenomen.

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

Binnen het plangebied is een traforuimte aanwezig van Essent. Deze wordt binnen het plangebied verplaatst. De nieuwe locatie heeft de aanduiding "Nutsvoorziening (nu)" gekregen.

Verkeer-Verblijf

De nieuwe woonstraat die een aantal woningen zal ontsluiten krijgt deze bestemming. Deze bestemming richt zich met name op langzaam verkeer en draagt het karakter van een verblijfsgebied.

Groen

De groenstrook langs het te herstellen gedeelte van de Drienerbeek is bestemd tot "Groenvoorzieningen". Binnen deze bestemming is het toegestaan om groen in de breedste zin (grasvelden, struiken, speelplekken) aan te leggen en in stand te houden. Het aanleggen van voetpaden, fietspaden, waterlopen en waterpartijen en voorzieningen voor bestemmingsverkeer zijn eveneens toegestaan. Wegen voor doorgaand autoverkeer zijn niet toegestaan.

Water

Het te herstellen gedeelte van de Drienerbeek is bestemd tot "Water". Binnen deze bestemming is het tevens mogelijk groenvoorzieningen aan te leggen.

5.2.3 Overige voorschriften

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

Anti-dubbeltelbepaling

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

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

In dit artikel wordt de aanvullende werking van de bouwverordening voor zover betrekking hebbend op de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening buiten werking gesteld. Zou dit niet het geval zijn dan zouden deze stedenbouwkundige bepalingen automatisch de in de, in het bovenstaande beschreven, bestemmingen geboden ruimte inperken. Voor een aantal stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening is echter een uitzondering opgenomen: deze blijven wel gelden. Deze bepalingen hebben voornamelijk betrekking op de toegankelijkheid van bouwwerken en de ruimte tussen bouwwerken.

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Door middel van de algemene vrijstellingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van de bestemmingsplanbepalingen 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.

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.

5.3 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voor de toekomstige woningbouwlocatie aan de Kievitstraat / Ziekenhuisstraat is in maart 2007 per 01.01.2007 een grondexploitatie opgesteld welke op 3 juli 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld. De betreffende grondexploitatie heeft een klein tekort waarvoor een voorziening is getroffen, waarmee de economische uitvoerbaarheid van de project is aangetoond.

5.4 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:

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.

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.

Actief handhavingsbeleid

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

Nota handhaving

Binnen de gemeente Hengelo wordt gewerkt aan de totstandkoming van een Nota handhaving. In deze nota wordt onder meer aandacht besteed aan de wijze, waarop handhaving zal plaatsvinden. Uitgangspunt blijft, dat tegen iedere overtreding wordt opgetreden. Een belangrijk (nieuw) onderdeel van deze nota is echter de prioriteitstelling. Punten, die bij de prioriteitstelling zeker een rol gaan spelen, zijn de gevolgen die de geconstateerde overtredingen hebben voor de veiligheid en/of de gezondheid. Ook het type overtreding (b.v. bouwen zonder vergunning of gebruik in strijd met het bestemmingsplan) is van belang. Een ander aspect waaraan in de nota aandacht wordt besteed is het registreren van geconstateerde overtredingen.

5.5 BEWONERSPARTICIPATIE

Om bewoners in een vroegtijdig stadium te betrekken is op 23 maart 2006 een informatieavond georganiseerd in het stadhuis. Hiervoor waren alle direct aanwonenden per brief uitgenodigd. Doel van de bijeenkomst was het inventariseren van de ervaringen, meningen en ideeën omtrent de ontwikkeling van deze woningbouwlocatie. Hieronder is een korte samenvatting gegeven van de reacties van omwonenden. Voor alle duidelijkheid er was nog geen stedenbouwkundig plan. Enkel het voornemen om de locatie te ontwikkelen voor woningbouw (laagbouw) met vrije kaveluitgifte.

In het algemeen was de reactie op het voornemen de locatie te herontwikkelen positief, echter waren er ook een aantal op- en aanmerkingen.

- Er moet een oplossing gevonden worden voor het parkeren, wanneer het parkeerterrein verdwijnt. Veel buurtbewoners en werknemers van het pand op de hoek van de Kievitstraat en de Ziekenhuisstraat parkeren nu op het parkeerterrein.
- Behoud van de ontsluiting aan de achterzijde van de woningen aan de Ziekenhuisstraat
- Realiseren van extra speelgelegenheid(trapveldje)
- Voldoende ruimte houden tussen en rondom de nieuwe woningen en de bestaande woningen
- Liefst geen hypermoderne architectuur, maar aansluiten bij de architectuur in de directe omgeving en niet allemaal dezelfde.
- Grondaankoop mogelijk maken voor Ziekenhuisstraat 25 en Kievitstraat 11
- Zoveel mogelijk behoud van bestaande bomen
- Behoud pand op de hoek van de Ziekenhuisstraat Kievitstraat
- De beek openmaken levert zowel positieve als negatieve reacties op.

5.6 INSpraak, VOOROVERLEG EN VERDERE VERLOOP VAN DE PROCEDURE

5.6.1 Inspraak

In de Inspraakverordening van de gemeente Hengelo is aangegeven op welke wijze belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van het gemeentelijk beleid - inclusief bestemmingsplannen - worden betrokken.

Met toepassing van deze verordening is via een advertentie in het Hengelo's weekblad van 29 mei 2007 bekend gemaakt dat het voorontwerp van het bestemmingsplan Vooroorlogse wijken, Ziekenhuisstraat Kievitstraat van 30 mei t/m 11 juli 2007 ter inzage heeft gelegen bij de afdeling Vergunningen en de Gemeentewinkel van de gemeente Hengelo. Aandacht is geschonken aan de wijze waarop en hoe men kan reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Op 13 juni 2007 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze inloopavond kon men het voorontwerpbestemmingsplan bekijken, vragen stellen en opmerkingen kenbaar maken.

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

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

5.6.3 Zienswijzen

Via een advertentie in het Hengelo's weekblad van 15 januari 2008 is bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan Vooroorlogse wijken, Ziekenhuisstraat, Kievitstraat van 16 januari t/m 26 februari 2008 ter inzage heeft gelegen bij de afdeling Vergunningen en bij de Gemeentewinkel van de gemeente Hengelo. In een verslag van de zienswijzen zijn de reacties met daarop het commentaar van de gemeente opgenomen en als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd (bijlage II).

5.6.4 Verder verloop van de procedure

De volgende stappen zullen worden ondernomen:

1. 2e ter inzage legging: het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen bedenkingen worden ingediend bij Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel;
2. Gedeputeerde Staten neemt een beslissing op het plan; de beslissing van Gedeputeerde Staten ligt vervolgens gedurende 6 weken ter inzage. Tijdens deze termijn is beroep mogelijk bij de Raad van State; indien geen beroep is ingesteld bij de Raad van State treedt de beslissing van Gedeputeerde Staten in werking daags na afloop van de beroepstermijn.