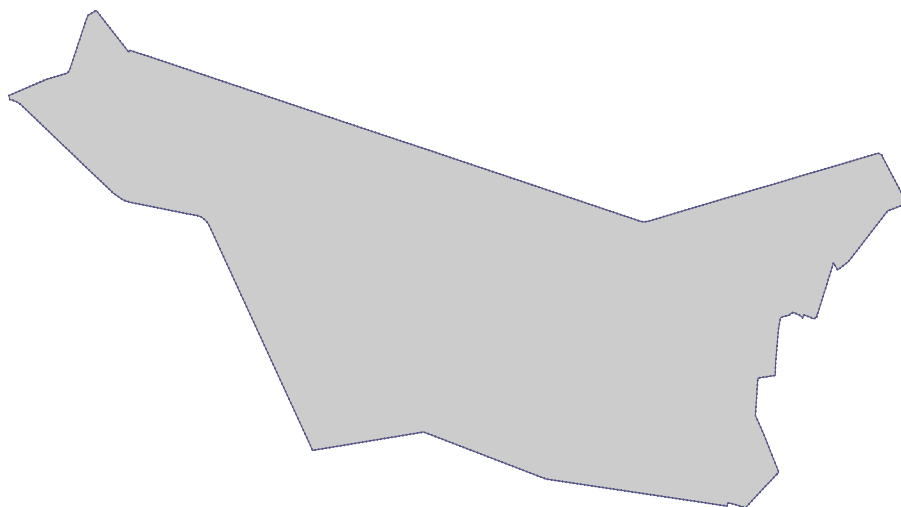


# *Bestemmingsplan Dalmeden*

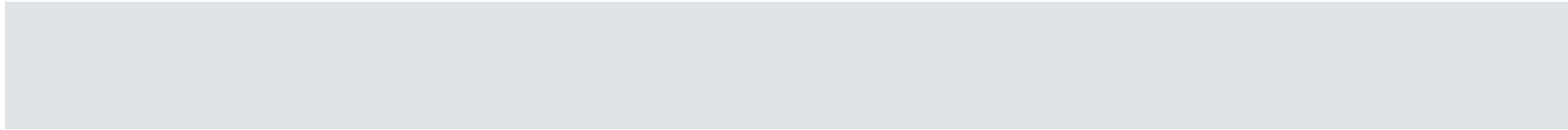




# BESTEMMINGSPLAN DALMEDEN



Bestaande uit:	Toelichting Voorschriften Bijlagen Plankaart nr.: sv-991-RBK-0002 Milieuzoneringskaart nr.: sv-991-MIZ-0001
<input type="checkbox"/> Startdocument	d.d.:
<input type="checkbox"/> Concept	d.d.:
<input type="checkbox"/> <b>Voorontwerp</b>	<b>d.d.: augustus 2006</b>
<input type="checkbox"/> P.C.F.L.	d.d.:
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ontwerp</b>	<b>d.d.: mei 2007</b>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Vastgesteld door de raad bij besluit</b>	<b>d.d.: 29 januari 2008</b> gewijzigd: nummer:
<input type="checkbox"/> Goedgekeurd door G.S bij besluit	d.d.: gewijzigd: nummer:
<input type="checkbox"/> In werking	d.d.: volledig:
<input type="checkbox"/> Onherroepelijk	d.d.: volledig:





# INHOUDSOPGAVE

<b>TOELICHTING</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>RANDVOORWAARDEN</b>	<b>29</b>	
<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>9</b>			
1.1	Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan	9	4.1	Wonen	29
1.2	Begrenzing van het plangebied	9	4.2	Werken/bedrijven	29
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	9	4.3	Voorzieningen	29
1.4	Juridische planvorm	10	4.4	Stedenbouwkundige opzet	30
1.5	Geschiedenis van het plangebied	10	4.5	Verkeer	31
<b>2</b>	<b>BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>13</b>	4.6	Landschap	32
2.1	Ruimtelijke structuur	13	4.7	Waterhuishouding en watertoets	33
2.2	Infrastructuur	13	4.8	Civieltechnische uitgangspunten	33
2.3	Waterstructuur	13	4.9	Beheer	34
2.4	Groenstructuur	13	4.10	Duurzaam Bouwen	34
2.5	Flora en fauna	15	4.11	Sociale veiligheid	35
2.6	Monumenten en archeologie	16	4.12	RANDVOORWAARDEN MILIEU	35
2.7	Milieu	18	<b>5</b>	<b>BESCHRIJVING VAN HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN</b>	<b>37</b>
2.7.1	Bedrijven en milieuzonering	18	5.1	Inleiding	37
2.7.2	Bodem	19	5.2	Algemeen	37
2.7.3	Geluidshinder	19	5.3	Wonen	37
2.7.4	Externe veiligheid	20	5.4	Water	37
2.7.5	Luchtkwaliteit	20	5.5	Infrastructuur	38
2.7.6	MER	21	5.6	Deelgebieden	38
<b>3</b>	<b>RELEVANT BELEID</b>	<b>23</b>	5.6.1	Stromen	40
3.1	Rijk	23	5.6.2	Beemd	40
3.2	Provincie	25	5.6.3	Meander	40
3.3	Regio	26	5.6.4	Weide	40
3.4	Gemeente	26	5.6.5	Kern	41
3.5	Waterschap	27	5.6.6	Bos	41
			5.6.7	Brink	41
			5.6.8	Kamers	41
			<b>6</b>	<b>HET BESTEMMINGSPLAN</b>	<b>43</b>
			6.1	Planopzet	43
			6.1.1	Inleidende bepalingen	43
			6.1.2	Bestemmingsbepalingen	43
			6.2	Economische uitvoerbaarheid	45
			6.3	Handhaving van het plan	45
			6.4	Inspraak, vooroverleg en het verdere verloop van de procedure	46

**VOORSCHRIFTEN 47**

ARTIKEL 1	Begripsbepalingen	48
ARTIKEL 2	Wijze van meten	51
ARTIKEL 3	Wonen uit te werken	52
ARTIKEL 4	Wonen	54
ARTIKEL 5	Gemengd uit te werken	56
ARTIKEL 6	Verkeer	58
ARTIKEL 7	Verkeer - verblijf	59
ARTIKEL 8	Agrarisch	60
ARTIKEL 9	Groen	61
ARTIKEL 10	Water	62
ARTIKEL 11	Leiding (dubbelbestemming)	63
ARTIKEL 12	Anti-dubbeltel bepaling	64
ARTIKEL 13	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	65
ARTIKEL 14	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	66
ARTIKEL 15	Overgangsbepalingen	67
ARTIKEL 16	Milieuzoneringen	68
ARTIKEL 17	Slotbepaling	69

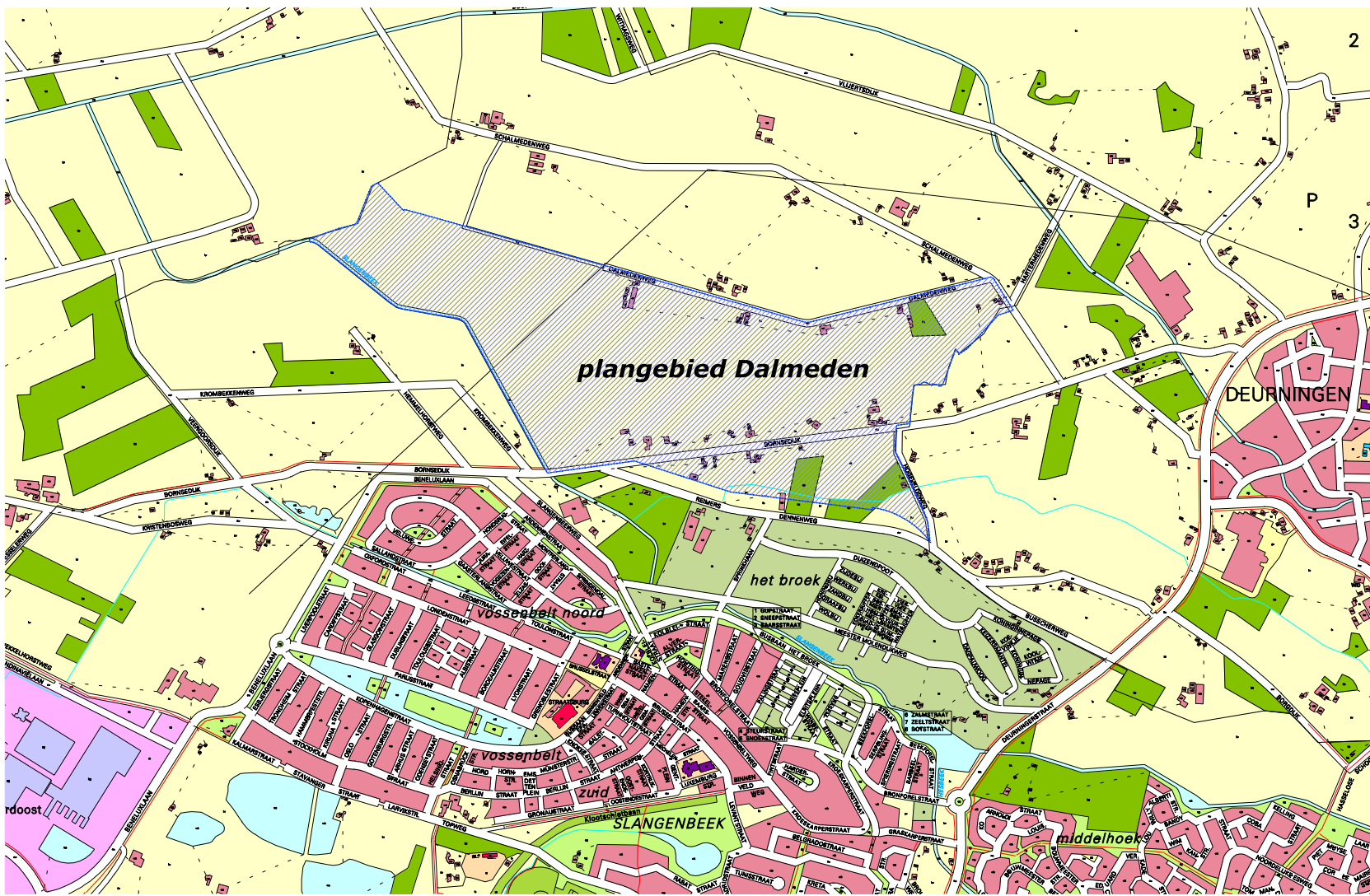
**BIJLAGE I STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN 71**

**BIJLAGE II FLORA EN FAUNA 73**

**BIJLAGE III VERSLAG INSPRAAK EN VOOROVERLEG 75**

**BIJLAGE IV: MILIEUASPECTENSTUDIE 83**

## **TOELICHTING**



Figuur 1 plangebied



# 1 INLEIDING

## 1.1 AANLEIDING TOT EEN NIEUW BESTEMMINGSPLAN

De plannen van de gemeente Hengelo voor het bouwen van woningen in het gebied Dalmeden vloeien voort uit de Ruimte voor ruimte regeling, die in het voorjaar van 2000 door de regering is vastgesteld. Door gecontroleerd woningbouw toe te staan in het buitengebied worden de financiële middelen gegenereerd die nodig zijn om varkenshouders te compenseren die bereid zijn hun bedrijf te beëindigen of elders voort te zetten. De gemeente Hengelo heeft gereageerd op een oproep van de provincie Overijssel om gebruik te maken van de regeling. Dit heeft in 2001 geresulteerd in een Bestuursovereenkomst tussen de gemeente Hengelo en de provincie Overijssel. De afspraken uit de bestuursovereenkomst zijn uitgewerkt in een nota van uitgangspunten.

Op 1 februari 2005 is de nota van uitgangspunten Dalmeden, nadat deze was opengesteld in het kader van de inspraak, vastgesteld door de gemeenteraad. In de Nota van Uitgangspunten is de visie op de nieuwe woonwijk omschreven en er is aangegeven hoe aan deze visie gestalte zal worden gegeven. Hiervoor is een aantal ontwikkelingsmodellen opgesteld, waaruit één voorkeursmodel is geselecteerd dat verder is uitgewerkt. De nota van uitgangspunten is de basis geweest voor het stedenbouwkundig ontwerp Dalmeden. Het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp is op 18 oktober 2005 vastgesteld. Het nu voorliggende bestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het bepaalde in de nota van uitgangspunten en het stedenbouwkundig ontwerp.

## 1.2 BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied Dalmeden is gelegen in het noorden van de gemeente Hengelo en wordt globaal begrensd door de Slangenbeek, de Dalmedenweg en de door te trekken Beneluxlaan. In figuur 1 is de ligging van het plangebied aangegeven.

## 1.3 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Voor de gronden die binnen dit plan zijn gelegen vigeren momenteel het bestemmingsplan Buitengebied 1974 (vastgesteld door de gemeenteraad op 3-12-1974, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10-2-1976) en het bestemmingsplan Buitengebied, voormalig Weerselo's grondgebied (vastgesteld door de gemeenteraad op 22-8-1989, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17-4-1990). Het bestemmingsplan Dalmeden vervangt bovenstaande bestemmingsplannen voor de gronden die binnen het plangebied zijn gelegen.

#### **1.4 JURIDISCHE PLANVORM**

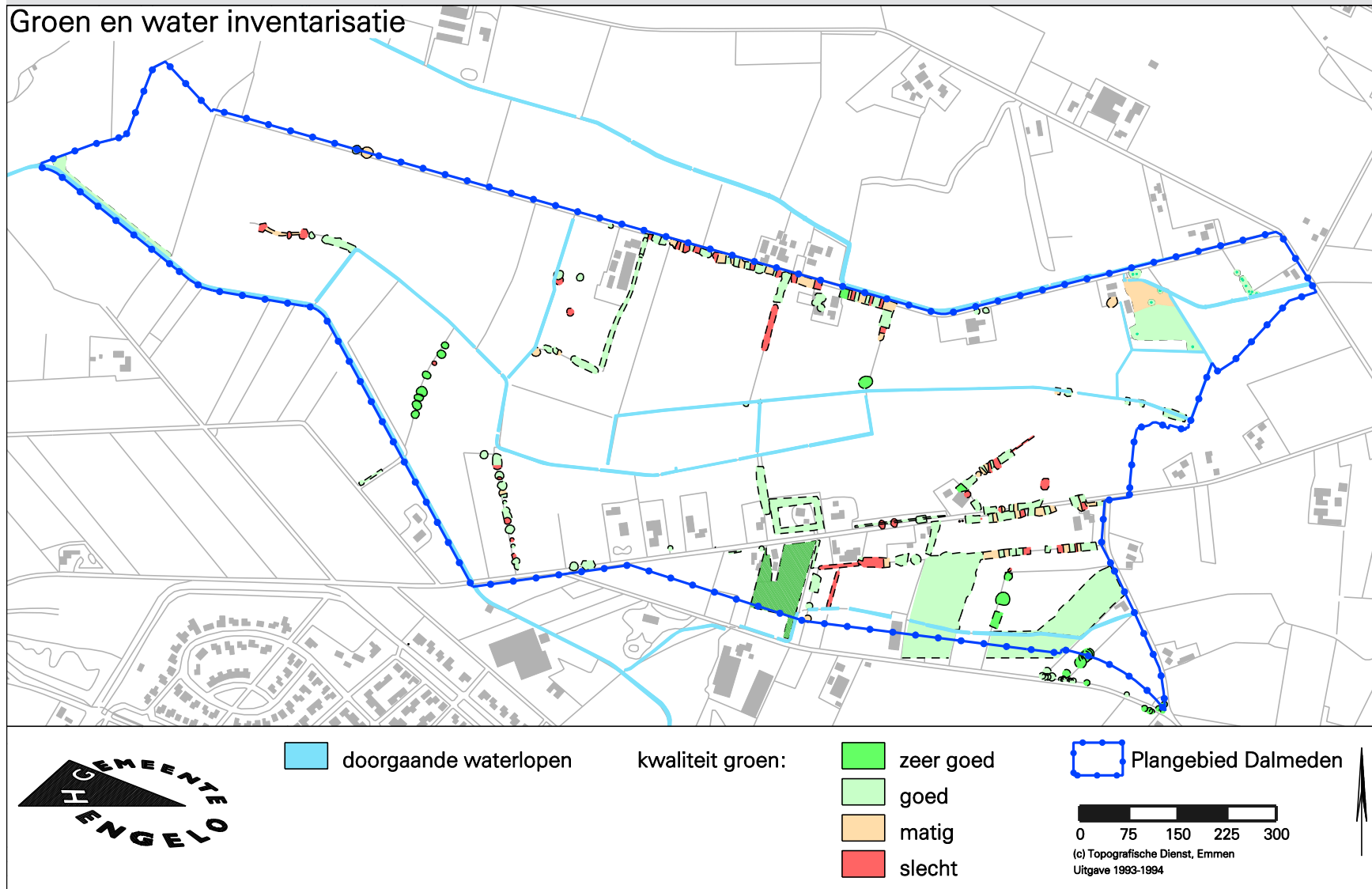
Het onderhavige bestemmingsplan is opgezet als een globaal bestemmingsplan dat op basis van artikel 11 van de wet op de Ruimtelijke Ordening door Burgemeester en Wethouders moet worden uitgewerkt in één of meer deelplannen. Door te kiezen voor nader uit te werken bestemmingen kunnen in een later stadium de uiteindelijke ruimtelijke- en verkavelingsstructuur worden geconcretiseerd en behoudt de gemeente steeds voldoende greep op het planproces en de gewenste invulling. De bestaande woningen zijn reeds als een gedetailleerde bestemming in het plan opgenomen.

#### **1.5 GESCHIEDENIS VAN HET PLANGEBIED**

Het toekomstige woongebied Dalmeden wordt vanouds van oost naar west door beken doorsneden. Tussen de lage beekdalen liggen hogere zandgronden. Door hun verschillen in hoogteligging en bodemgesteldheid hebben beekdalen en zandruggen hun eigen agrarische ontginningsgeschiedenis. De drassige beekdalen waren vanouds in gebruik als hooi- en graslanden. De blokvormige percelen, meden geheten, lagen haaks op de beken en waren door beplantingen van elkaar gescheiden. In deze natte gebieden ontbrak bebouwing. Het landschapstype in de beekdalen wordt medenlandschap genoemd. Vanaf 1800 werden de arme heidegronden tussen de beken in cultuur gebracht. Er werden grote akkers (velden) aangelegd met lange rechte wegen en verspreide bebouwing. Het karakter van deze gebieden was vrij open. Het landschapstype van de zandgronden heet veldontginningslandschap. Oorspronkelijk waren de medengebieden en veldontginningen binnen dit gemengde landschapstype door hun verschillen in beplantingstructuur, verkavelingsopzet en grondgebruik goed van elkaar te onderscheiden. In de loop van de tijd zijn door functieverlies van beplantingen en door schaalvergroting in de landbouw veel beplantingen verdwenen en is het gestructureerde meden- en veldontginningslandschap een half-kleinschalig menglandschap met fragmentarisch groen geworden.



# Groen en water inventarisatie



Figuur 2 Groen en waterstructuur



## 2 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De belangrijkste kwaliteit van het gebied is de openheid van het agrarische landschap. Vanaf de Bornsedijk is er zicht op Borne, Deurningen en de Deurningerbeek. Dalmeden en zijn omgeving vormen geen onafgebroken leegte. Het weidse landschap wordt geleed door transparante houtwallen, lanen en singels. Het plangebied loopt af van oost naar west, waardoor er een hoogteverschil van een aantal meters is. Door de ontginning van het gebied in de negentiende eeuw is er ook van zuid naar noord aanzienlijk reliëf ontstaan. Op de hogere delen liggen de wegen en boerderijen, in de laagtes lopen beken. De twee beken (Schalbeek en de Dalbeek) in het plangebied Dalmeden zijn gekanaliseerd ten behoeve van de landbouw. Vanwege de technische inrichting, de steile oevers en het periodieke droogvallen hebben ze een weinig aantrekkelijk uiterlijk. Een positief kenmerk is dat zij zich uitstrekken door het gehele plangebied. Aan de westelijke grens van het plangebied bevindt zich de Slangenbeek. In het zuidelijk gedeelte van het plangebied bevindt zich de Rouwenerbeek. De meeste bestaande bebouwing in het gebied staat langs de Bornsedijk en de Dalmedenweg. De verhoogd liggende wegen hebben samen met de naastgelegen bebouwing enige cultuurhistorische betekenis als ontginningsas. Vanwege de geringe breedte, het duidelijke verloop en de goede verbindingsmogelijkheden zijn de huidige landwegen geschikt als basis voor een patroon van voet- en fietspaden.

### 2.2 INFRASTRUCTUUR

Er bevinden zich twee wegen in het plangebied Dalmeden. Dat zijn de Dalmedenweg, die de noordgrens vormt van het plangebied en de Bornsedijk, die dwars door het plangebied loopt.

### 2.3 WATERSTRUCTUUR

Midden in het plangebied Dalmeden ligt de Dalbeek, die aan de westrand van het plangebied uitmondt in de Slangenbeek. In de noordoostelijke punt van Dalmeden doorsnijdt de Schalbeek het plangebied. Ook deze beek, die waarschijnlijk ooit de bedding van Deurningerbeek is geweest, mondt uit in de Slangenbeek, die kort daarna op zijn beurt in de Deurningerbeek uitmondt. De waterlopen zijn weergegeven in figuur 2. De precieze werking van het beeklopensysteem in het stroomgebied van de Deurningerbeek is door Tauw in samenwerking met het waterschap Regge en Dinkel onderzocht. De bevindingen zijn verwerkt in het waterstructuurplan "waterhuishouding uitbreidingslocatie Dalmeden" van 13 juni 2006 (Tauw).

### 2.4 GROENSTRUCTUUR

In juni 2003 heeft een groeninventarisatie plaatsgevonden in het toekomstige woongebied Dalmeden. Deze inventarisatie is in figuur 2 weergegeven. De kroonprojecties van de aanwezige bomen zijn ingemeten. Tevens is per boom de stamdiameter geregistreerd. De bomen en struiken zijn naar soort en kwaliteit benoemd.

Het zuidoostelijk deel van Dalmeden is dicht beplant, in het overig deel van het plangebied is de beplanting beperkt tot verspreide eenheden. In het plangebied van Dalmeden komen de volgende beplantingselementen voor:

- Bosbeplanting. In het zuidoosten, tussen Bornsedijk en Reimersdennenweg, staan een eikenbosje en een gemengd bosje met els, wilg, eik en berk. De kwaliteit ervan is goed.
- Wegbeplantingen. Langs het oostelijk deel van de Bornsedijk en het middendeel van de Dalmedenweg staan eiken met hier en daar essen en berken in de bermen. De kwaliteit is zeer wisselend en varieert van slecht, matig tot goed.
- Kavelbeplantingen. Verspreid over het gebied staan bomenrijen tussen agrarische percelen. De meest voorkomende boomsoort is eik, maar ook berk, els, es, wilg en populier zijn vertegenwoordigd. Kwalitatief komen alle gradaties voor: van slecht tot zeer goed.
- Losse boombeplanting. Hier en daar staan boomgroepen en solitaire bomen met soorten als eik, es en wilg. De kwaliteit is slecht, matig of goed.
- Erfbeplanting. Bij woningen staan soms grote bomen, alleenstaand of in groepen. Berk, eik en es zijn de toegepaste soorten. Aan de Reimersdennenweg ligt een natuurlijke bostuin.



heikikker



kievit



huismus



boerenwaluw

## 2.5 FLORA EN FAUNA

In 2005 heeft in het kader van de Flora- en faunawet een uitgebreid natuuronderzoek in zeven toekomstige woon- en bedrijfslocaties in het buitengebied van Hengelo plaatsgevonden (Natuuronderzoek in 7 gebieden in het buitengebied van de gemeente Hengelo – BRO adviseurs Vught). De inventarisatie betreft planten- en diersoorten. De plaats van waarneming van bijzondere soorten is op kaart gezet. Het resultaat van het natuuronderzoek en de gevolgen voor de planvorming in het deelgebied Dalmeden is hier verkort weergegeven. Het Flora- en faunaonderzoek is als bijlage II bij de toelichting opgenomen.

### *Flora- en vegetatie*

In het plangebied Dalmeden is één beschermde plantensoort aangetroffen en wel de gewone dotterbloem. Bedreigde soorten van de Rode lijst komen hier niet voor. Het gebied van Dalmeden heeft daarom beperkte nationale floristische waarde. Soorten van regionaal belang zijn, naast gewone dotterbloem, tweestijlige meidoorn, elzenzegge, ijle zegge, blaaszegge, reuzenzwenkgras, geel nagelkruid, borstelbies, echte koekoeksbloem, bosbies en bosandoorn. Deze regionale soorten concentreren zich in percelen met vochtig bos en langs sloten. Het rijkst is het bosje aan de Reimersdennenweg met dotterbloem en meidoorn. Het is een combinatie van de ecotypen Elzenbroekbos en Essen-iepenbos. Verder is een schrale perceelrand met borstelbies en tijmeprijs ten zuiden van een bosje aan de Dalmedenstraat floristisch van waarde.

### *Grondgebonden zoogdieren*

Totaal zijn in het plangebied elf soorten grondgebonden zoogdieren vastgesteld. Het zijn: bosmuis, bosspitsmuis, eekhoorn, egel, haas, huisspitsmuis, konijn, haas, ree, rosse woelmuis en veldmuis. Alle soorten hebben (deel)populaties in het gebied.

### *Vleermuizen*

Door het vrij open karakter is Dalmeden voor vleermuizen van minder waarde. De meeste vleermuizen zijn in en bij de boschages in de zuidoosthoek gezien. Waargenomen soorten zijn: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis. Er zijn geen kolonies aangetroffen. De meeste vleermuizen vlogen langs de Busscherweg. Alle waargenomen vleermuizen zijn strikt beschermd, maar niet bedreigd.

### *Wintervogels*

Er zijn zeven soorten overwinterende vogels vastgesteld. Het gaat hier om buizerd, groene specht, kievit, nijlgans, sijs, spreeuw en torenvalk.

### *Broedvogels*

Het gebied telt twaalf soorten broedvogels. Het betreft: buizerd, gekraagde roodstaart, grasmus, graspieper, groene specht, grutto, huismus, kievit, patrijs, putter, scholekster en torenvalk. Alle soorten zijn strikt beschermd volgens de Flora- en faunawet. Zes soorten staan op de Rode lijst: graspieper, groene specht, grutto, huismus, kievit en patrijs. Het merendeel is gebonden aan het agrarische landschap, buizerd en groene specht aan bos en huismus en gekraagde roodstaart aan bebouwing.

### *Amfibieën*

In Dalmeden leven vier soorten amfibieën. Het zijn bruine kikker, middelste groene kikker, gewone pad en heikikker. Opmerkelijk is de vondst van enkele heikkikkers bij een beek in het zuidoosten van het plangebied. De heikikker is nationaal bedreigd. Het is een kwetsbare soort van de Rode lijst. De Flora- en faunawet eist een strenge bescherming: de heikikker is een Habitatsoort.

### *Vissen*

Door het onnatuurlijke karakter en de slechte waterkwaliteit van het water in het plangebied zit er weinig vis. Alleen de beek in het zuidoosten is helder; hier leeft dan ook het bierpje, een beekvis die matig bescherming geniet, maar niet bedreigd is.

### *Ongewervelden*

Er zijn vijf soorten vlinders en drie soorten libellen waargenomen. Alle geïnventariseerde soorten zijn onbeschermd.

### **Effecten op de natuurwaarden**

De oorspronkelijke rijke natuur in Dalmeden uit de tijd van broekbosjes, bronbosjes, natte heide en vennen is met de intensivering van de landbouw grotendeels verdwenen. In de zuidoosthoek herinneren borstelbies, elzenzegge en heikikker nog aan de vergane glorie. De heldere beek met bierpje versterken de aanwezige natuurwaarde in deze hoek, die door de ontwikkeling van Dalmeden als woongebied geïsoleerd komt te liggen. Er zijn negentien ontheffingsplichtige diersoorten in het gebied, die in de planvorming nadere bestudering vragen.

De meeste planten en dieren in Dalmeden vallen in beschermingsniveau 1 van de Flora- en faunawet. Het zijn algemene soorten, die zich ook bij ruimtelijke ingrepen goed redden. Voor deze soorten hoeft niets ondernomen te worden.

Daarnaast zijn er in Dalmeden twee diersoorten van beschermingsniveau 2, waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd. Het zijn de eekhoorn en het bierpje. De ontheffingsaanvraag op dit niveau moet vergezeld gaan van een lichte toets, waarbij de relatie tussen ruimtelijk plan en gunstige staat van

instandhouding van de betreffende soort is uitgewerkt. Aangetoond moet worden, dat de soort niet verstoord wordt. Is dit wel het geval, dan dient aangegeven te worden, welke compenserende maatregelen genomen worden.

Een grote groep dieren valt in beschermingsniveau 3 van de Flora- en faunawet. Het zijn de buizerd, boerenzwaluw, boomklever, gekraagde roodstaart, grasmus, graspieper, groene specht, grutto, huismus, Kievit, kerkuil, patrijs, putter, scholekster, spotvogel, torenvalk en heikikker. Voor deze dieren dient een uitgebreide toets te worden uitgevoerd. Voorafgaand aan de bouwplannen dient aangetoond te worden, dat er dwingende redenen van openbaar belang voor de plannen is; er geen alternatieven voorhanden zijn; en de ruimtelijke ingreep geen afbreuk doet aan de staat van instandhouding van de soort. Een ontheffingsaanvraag dient dus goed onderbouwd te worden. Er. De hoogste bescherming geniet de heikikker. Hij valt als enige soort uit beschermingsniveau 3 van de Flora- en faunawet onder de Habitatrichtlijn. De heikikker staat verder met de groene specht, de kerkuil en de patrijs als kwetsbare soort op Rode Lijst. Gevoelige Rode lijstsoorten uit niveau 3 zijn graspieper, grutto en huismus. De overige soorten uit 3 staan niet op de Rode lijst.

Lijst ontheffingsplichtige diersoorten Dalmeden:

Soort	beschermingsniveau	habitatrichtlijn	Rode lijst	Toets
Buizerd	3	x	x	uitgebreid
Boerenzwaluw	3	x	gevoelig	uitgebreid
Boomklever	3	x	x	uitgebreid
Gekraagde roodstaart	3	x	x	uitgebreid
Grasmus	3	x	x	uitgebreid
Graspieper	3	x	gevoelig	uitgebreid
Groene specht	3	x	kwetsbaar	uitgebreid
Grutto	3	x	gevoelig	uitgebreid
Huisumus	3	x	gevoelig	uitgebreid
Kievit	3	x	x	uitgebreid
Kerkuil	3	x	kwetsbaar	uitgebreid
Patrijs	3	x	kwetsbaar	uitgebreid
Putter	3	x	x	uitgebreid
Scholekster	3	x	x	uitgebreid
Spotvogel	3	x	x	uitgebreid
Torenvalk	3	x	x	uitgebreid
Bermpje	2	x	x	licht
Eekhoorn	2	x	x	licht
Heikikker	3	IV	kwetsbaar	uitgebreid

De ontheffingsaanvraag is verzonden. Hierin wordt gevraagd ontheffing te verlenen voor o.a. heikikker, steenuil en kerkuil. Bij de ontheffingsaanvraag is een compensatieplan bijgevoegd.

## 2.6 MONUMENTEN EN ARCHEOLOGIE

In het plangebied komen geen monumenten voor.

### *Verdrag van Malta*

In 1992 is op Malta een Europees verdrag gesloten over het cultureel erfgoed in de bodem, het Verdrag van Valetta genoemd. Doel van dit verdrag is het bij ruimtelijke planning meer en beter rekening houden met de archeologische waarden die zich in de bodem bevinden

Op de Archeologische Monumentenkaart van Overijssel 1999 (AMK) staan voor het onderhavige plangebied twee archeologische vindplaatsen, aangeduid als "terrein van archeologische betekenis". Het gaat het om de volgende vindplaatsen:

- Een terrein van archeologische betekenis langs de Bornsedijk. Het gaat om een terrein waar aardewerkscherven uit de IJzertijd zijn gevonden.
- Een terrein van archeologische betekenis langs de Dalmedenweg. Het gaat om een terrein waar vuurstenen voorwerpen en aardewerkscherven zijn gevonden uit de Nieuwe Steentijd en de IJzertijd.

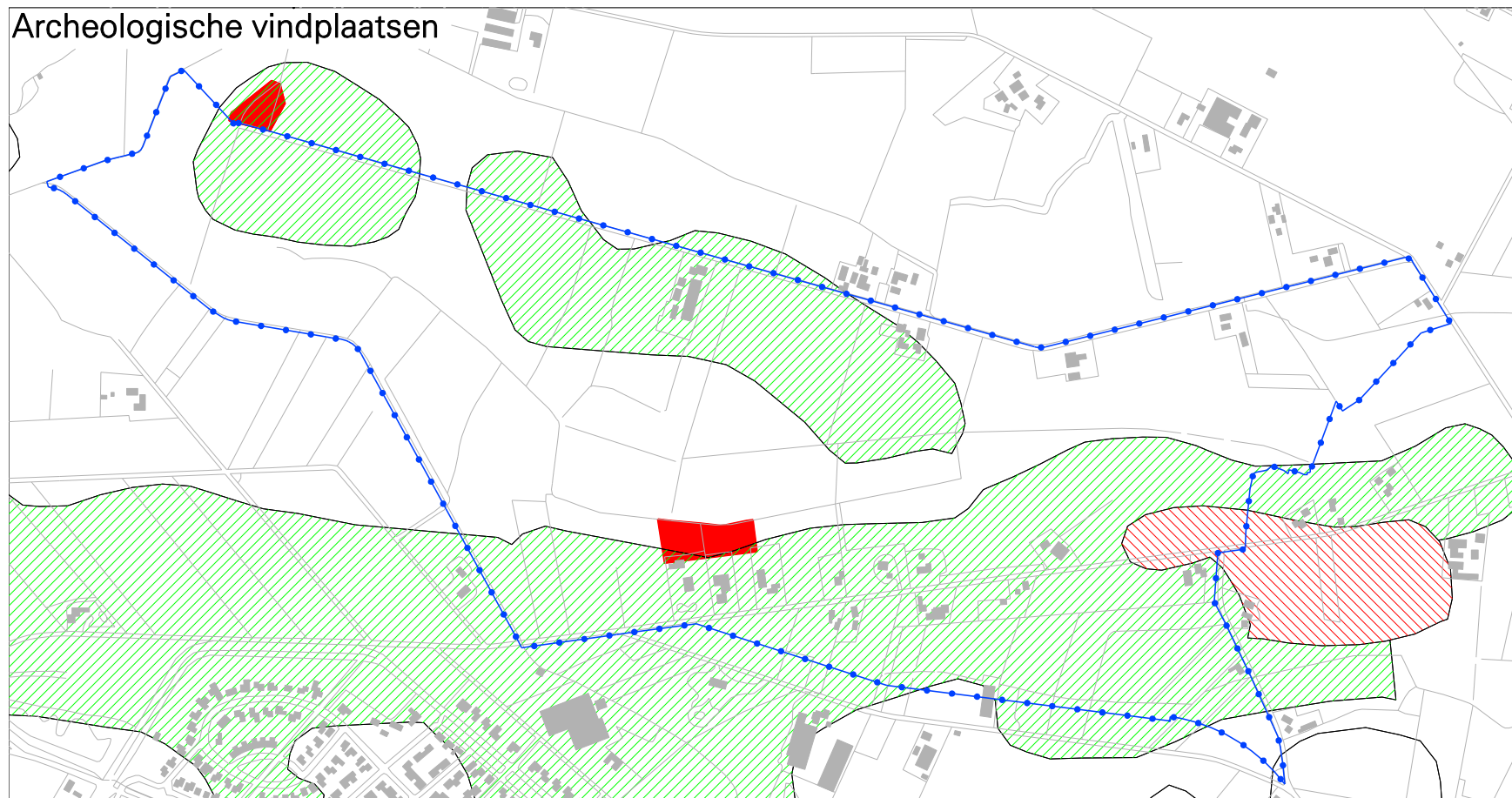
Op de kaart zijn naast de archeologische vindplaatsen twee thema's weergegeven nl. hoge en middelhoge indicatieve waarden en het overige terreindeel geeft de lage indicatieve waarde weer.




Er is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit is voor advies aan 't Oversticht voorgelegd. Door de Provinciaal archeoloog, werkzaam bij 't Oversticht, is aangegeven dat er 3 plekken nader onderzocht moeten worden. Twee door middel van boringen en een door middel van proefsleuven.

Het proefsleuvenonderzoek in het kader van het archeologisch onderzoek zal voornamelijk niet plaatsvinden. Het perceel waarop het onderzoek moet plaatsvinden is niet in eigendom van de gemeente. Op het betreffende perceel zullen in het kader van de planontwikkeling geen bouwactiviteiten plaatsvinden. Het blijft een groen perceel. Het Oversticht heeft aangegeven dat zij ermee kunnen instemmen dat (voorlopig) wordt afgezien van het proefsleuvenonderzoek. Mocht de grond (op termijn) alsnog in gemeentelijk eigendom komen dan zal het proefsleuvenonderzoek alsnog worden uitgevoerd.

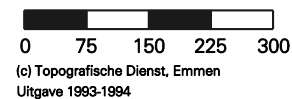


# Archeologische vindplaatsen



-  Archeologische vindplaatsen
-  Hoge indicatieve waarde
-  Middelhoge indicatieve waarde

 Plangebied Dalmeden



## 2.7 MILIEU

### 2.7.1 Bedrijven en milieuzonering

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

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

In en om het plangebied Dalmeden liggen diverse agrarische bedrijven waarvoor stankcontouren gelden waarbinnen in beginsel geen gevoelige objecten gebouwd mogen worden. De bedrijven van Van Rijn (Dalmedenweg 21), Hellegers (Dalmedenweg 9), Heuvel (Bornsedijk 17A) zijn al opgekocht door de gemeente waardoor de stankcontour komt te vervallen.

De bedrijven van Fokkink (Dalmedenweg 16), Huiskes (Hogeveldsweg 12), Ten Dam (Schalmedenweg 21) en de manege het Slangenbeek blijven aanwezig. Voor deze bedrijven geldt op grond van het huidige veebestand een minimale afstand tot de grens van het agrarisch bouwperceel van:

Huiskes (Hogeveldsweg 12), 50 meter tot meest nabijgelegen woningen;  
Manege 'het Slangenbeek' (Slangenbeekweg 18), 100 meter tot de bebouwde kom;

Fokkink (Dalmedenweg 16) 110 meter tot woningen binnen de bebouwde kom. De bestaande woningen in de onmiddellijke omgeving van het bedrijf blijven gehandhaafd. Een globale berekening laat zien dat de ontwikkelingen die met voorliggend plan mogelijk worden gemaakt geen extra beperking vormen ten opzichte van de beperkingen die de bestaande woningen al met zich mee brengen. Ter plaatse van woningen in het plangebied wordt voldaan aan de wettelijke norm van 3 odeurunits (OU) per m<sup>3</sup>.

Ten Dam (Schalmedenweg 21),

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij geldt een norm van 3 odeurunits (OU) per m<sup>3</sup> ter plaatse van stankgevoelige objecten binnen de

bebouwde kom en 14 OU bij stankgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. De 3 OU-contour (de rode contour op nevenstaande figuur) van Ten Dam omvat enkele woonpercelen aan de rand van Dalmeden. In onderhavige situatie wordt dit niet beschouwd als een ontoelaatbare aantasting van het goede leefklimaat. Door de opzet van Dalmeden I is er enigszins vloeiende overgang naar het buitengebied en is er voor de woningen aan de rand van Dalmeden enige gelijkenis met woningen buiten de bebouwde kom. Voor woningen buiten de bebouwde kom geldt een geurnorm van 14 OU (de blauwe contour). Deze contour bevindt zich op enige afstand van het plangebied. Gelet op de ligging aan de rand van het buitengebied van de betrokken woningen en op de compenserende werking die daar van uitgaat wordt een geurbelasting die een fractie hoger is dan 3 OU per m<sup>3</sup> aanvaardbaar geacht. Voor het bedrijf van Ten Dam betekent één en ander overigens wel dat vergroting van de geuruitstoot bij gelijkblijvende afstand niet mogelijk is.

De overige onderzochte bedrijven hebben geen stankcirkel die van invloed is op het plangebied van Dalmeden.



In het plangebied worden centrumachtige activiteiten toegestaan. Dit wordt geregeld middels een nadere uitwerking. Om dit milieuhygiënisch in te passen naast woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen is maximaal categorie 2 toegestaan. Bij de uitwerking dient aandacht geschonken te worden aan de indirecte gevolgen van inrichtingen zoals de verkeersaantrekkende werking.

### 2.7.2 Bodem

Voor het plangebied Dalmeden is een inventarisatie gedaan naar de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Hiervoor is gebruik gemaakt van reeds uitgevoerde verkennende bodemonderzoeken, die hebben plaatsgevonden tussen 1998 en 2002. Tevens is naar het historisch bodembestand gekeken. Dit houdt in dat alle bedrijfsactiviteiten, die eventueel een bodemverontreiniging met zich mee kan brengen op grond van de milieuwetgeving, in beeld zijn gebracht van het desbetreffende plangebied.

Uit de resultaten van de verkennende onderzoeken is gebleken dat plaatselijk verontreiniging is aangetroffen. In de volgende projectfase zal deze nader moeten worden onderzocht om de ernst en omvang vast te stellen.

Verder zijn er in Dalmeden in verschillende mengmonsters van de onder- en bovengrond verhoogde gehalten van arseen gemeten. Voor deze verhoogde arseenwaarden is geen duidelijke bron aan te geven. Vermoedelijk gaat het om natuurlijke achtergrondgehalten zodat geen sprake is van bodemverontreiniging. Om te beoordelen of de aangetroffen arseengehalten gevaar opleveren voor de toekomstige situatie (woonwijk) is met behulp van het programma "Sanerings Urgentie Systematiek" gekeken naar risico's voor gebruikers van de grond. Aan de hand van uitgevoerde berekeningen is vastgesteld dat de geconstateerde gehalten aan arseen, in de huidige en toekomstige situatie geen actueel risico opleveren voor de gebruikers van de grond. Wel dienen de toekomstige eigenaren van de percelen met verhoogde arseengehalten er op gewezen te worden dat zij mogelijk extra kosten moeten maken bij afvoer van de grond van de locatie.

Op het perceel sectie U 568 aan de Reimersdennenweg bevindt zich nog een verontreiniging met o.a. metalen. Hiermee zou tijdens de ontwikkeling van het plangebied rekening gehouden moeten worden. Verder zijn er percelen door de gemeente aangekocht, zonder dat er gegevens van de bodemkwaliteit bij de gemeente bekend zijn. Het gaat om sectie U 159, 294, 295 en 296.

### 2.7.3 Geluidshinder

Wegverkeerslawaaï:

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder. Deze geeft de normen voor wegverkeerslawaaï.

De geluidsbelasting dient bij nieuwbouwwoningen bij voorkeur niet meer te bedragen dan 48 dB. Indien geen maatregelen mogelijk zijn of wanneer er na een stedenbouwkundige of financiële afweging maatregelen niet gewenst zijn kan een hogere waarde worden vastgesteld volgens de beleidsregel interimbeleid m.b.t. vaststellen hogere grenswaarde Wet geluidhinder van 13 februari 2007. Voor nieuwe woningen langs bestaande wegen bedraagt in een binnenstedelijke situatie de grenswaarde 63 dB. Voor nieuwe woningen langs nieuwe wegen is de grenswaarde 58 dB.

Omdat door de extensieve bouw in Dalmeden geen criterium voor een hogere waarde aanwezig is mag de geluidsbelasting ter plaatse van woningen of geluidsgevoelige bestemmingen niet meer bedragen dan 48 dB.

Binnen de zones van wegen dient bij het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. De Wet geluidhinder toetst plannen op geluidbelastingen aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen of aan de rand van de locatie waarbinnen het realiseren van dergelijke bestemmingen mogelijk is.

Het plangebied ligt in toekomstig stedelijk gebied. De Oostwesttangent, Bornsedijk, Dalmeden, Schalmedenweg en de Reimerdennenweg bestaan uit twee rijstroken waarvoor een zone geldt van 200 meter breed aan weerszijden van de weg.

Deze zones zijn niet van toepassing op wegen in het plangebied mits;

- de wegen zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- voor de wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Voor de Bornsedijk, Dalmeden, Schalmedenweg en de Reimerdennenweg en de wegen in het plangebied met een wettelijke zone bedraagt de toekomstige geluidsbelasting op 10 meter van de as van de weg minder dan 48 dB zodat ter plaatse van woningen geen sprake is van een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde.

Voor de overige wegen binnen het plangebied met een wettelijke zone mag de toekomstige geluidsbelasting niet meer dan 48 dB gaan bedragen.

Ten zuiden van de toekomstige wijk Dalmeden wordt de Verlengde Beneluxlaan ontwikkeld. Dit is de verbindingsweg tussen de Beneluxlaan en de Deurningerstraat in Deurningen.

De snelheid op de aan te leggen Verlengde Beneluxlaan zal maximaal 50 km/uur

bedragen. Bovendien zal de weg worden verhard met geluidsarm asfalt. Het zal gaan om een geluidsarme verharding die ten opzichte van de gebruikelijke asfaltering ongeveer 3 dB minder geluid met zich mee brengt. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de toekomstige 48 dB-geluidscontour<sup>1</sup> langs de Verlengde Beneluxlaan op ongeveer 32 meter uit het hart van de weg komt te liggen.

De wegen waarvoor de maximumsnelheid 30 km per uur bedraagt, behoeven niet nader onderzocht te worden.

#### **2.7.4 Externe veiligheid**

In het kader van de bereikbaarheid en veiligheid dienen minimale afstanden tot ondergrondse transportleidingen in acht te worden genomen. In Dalmeden is een ondergrondse dpo-leiding aanwezig voor militaire doeleinden. Het betreft een brandstofleiding voor K3-product met een diameter van 8 inch, waarvoor aan weerszijde een minimale afstand geldt van 5 meter en een voorkeursafstand van 27 meter.

Rond hoogspanningsleidingen wordt met het oog op elektrische velden, geluid en onveiligheid (bv. vallende ijsafzettingen) geadviseerd geen woonbebouwing te realiseren binnen de door de elektriciteitsmaatschappijen aangehouden zakelijk rechtstrook. De breedte van de zone is afhankelijk van de transportcapaciteit, het type mast en de mastafstand. In Dameden is een 110 kV-leiding aanwezig waarvoor volgens opgaaf van Essent een zakelijk rechtstrook geldt van 2 x 25 meter. Indien deze hoogspanningsleiding ondergronds wordt gebracht is de zakelijk rechtstrook 2 x 3 meter.

#### **2.7.5 Luchtkwaliteit**

In augustus 2005 is de (gewijzigde) 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 alarmdrempeel 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). Bij de planbeoordeling dient te worden voldaan aan de normen uit het Besluit luchtkwaliteit. NO<sub>2</sub> en fijn stof zijn de relevante parameters.

Grenswaarde:

De jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> mag in 2010 maximaal 40 µg/m<sup>3</sup> bedragen. De jaargemiddelde concentratie fijn stof mag sinds 2005 maximaal 40 µg/m<sup>3</sup> bedragen. De daggemiddelde grenswaarde van 50 µg/m<sup>3</sup> mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor de overige in het Besluit genoemde stoffen, zijnde CO, SO<sub>2</sub> en Benza-a-pyreen, treden er, als de grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet worden overschreden, eveneens geen overschrijdingen op.

Er zijn ten behoeve van de wegen in en om het plangebied middels CARI, versie 6.0 berekeningen uitgevoerd om te toetsen of aan de grenswaarden genoemd in het Besluit luchtkwaliteit wordt voldaan.

Uit de berekeningen blijkt dat aan de rand van deze wegen, met betrekking tot geen enkele stof, overschrijdingen van de grenswaarden plaatsvinden. Dit geldt zowel voor het jaar van realisatie (peiljaar 2009) als het toekomstige jaar 2010 en 2015.

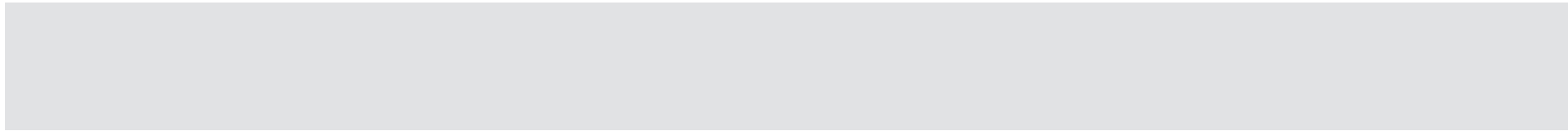


## **2.7.6 MER**

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden. Voor welke activiteiten een mer-rapportage opgesteld moet worden is opgenomen in de bijlage van het Besluit MER. Overigens wordt onderscheid gemaakt tussen een MER-beoordeling (categorie D), waarbij het bevoegd gezag een beslissing kan nemen of een MER nodig is of een verplicht MER (categorie C). Indien 2000 woningen of meer binnen de bebouwde kom worden gerealiseerd geldt een mer-beoordelingsplicht. Indien sprake is van 2000 woningen buiten de bebouwde kom of 4000 woningen binnen de bebouwde kom is de activiteit mer-plichtig. Het project Dalmeden is niet zodanig grootschalig dat sprake is van een verplichte MER of een beoordelings-MER.

(Footnotes)

<sup>1</sup> Met als uitgangspunt 50 km/uur en innovatief asfalt



## 3 RELEVANT BELEID

### 3.1 RIJK

#### **Ruimte voor Ruimte**

Op 25 februari 2000 heeft het Kabinet de voorzitter van de Tweede Kamer per brief op de hoogte gesteld van een gemeenschappelijke overeenkomst tussen het Rijk, de provincies en de gemeenten inzake een totaalpakket aan maatregelen voor (met name) de reconstructiegebieden.

Eén van de overeengekomen maatregelen is de zogenoemde 'Ruimte voor Ruimte' benadering. Kern van deze benadering is dat uit de opbrengst van de uitgifte van extra bouwkavels aanvullende middelen kunnen worden gegenereerd ten behoeve van de sloop van stallen. Toepassing van de ruimte voor ruimtebenadering zal niet alleen een impuls geven aan beëindiging van bedrijven, maar door de sloop van bedrijfsgebouwen zal ook een belangrijke bijdrage worden geleverd aan de verbetering van het aanzien en de kwaliteit van het landschap in de betrokken gebieden. Immers, bebouwing van mindere kwaliteit zal uit het landschap verdwijnen en plaatsmaken voor bebouwing met meer kwaliteit. Provincies en gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor de realisering van de ruimtelijke kwaliteit. De provincies zullen de nieuw te bouwen woningen zoveel mogelijk laten aansluiten bij bestaande bebouwing (kernen, bebouwingslinten, clusters). Daarnaast is nieuwbouw op de kavel mogelijk waarbij waardevolle gebieden moeten worden ontzien, conform het provinciale ruimtelijke beleid.

#### **Flora- en Faunawet**

Op 1 april 2003 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet richt zich op de bescherming van in het wild levende plant- en diersoorten. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ingrepen inzicht gegeven worden in aanwezige natuurwaarden. Tevens dient vermeld te worden, wat de effecten van die ingrepen op de natuur zijn. Voor beschermde plant- en diersoorten dienen beschermende en eventueel compenserende maatregelen te worden uitgewerkt.

#### **Structuurschema Groene Ruimte**

Het Structuurschema Groene Ruimte bevat de doelstellingen en hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid op rijksniveau voor een aantal functies in het landelijk gebied. Hierbij gaat het met name om de land- en tuinbouw, natuur, landschap, openluchtrecreatie, toerisme, bosbouw en visserij en om de samenhang tussen deze sectoren. Tot en met het jaar 2000 is aangegeven op welke wijze en met welke middelen het betreffende ruimtelijk beleid zal worden gerealiseerd,

waarbij aanvullend een doorkijk wordt gegeven naar het jaar 2010. In het Structuurschema wordt de ecologische hoofdstructuur uit het Natuurbeleidsplan overgenomen. Bij het thema "bufferbeleid voor de ecologische hoofdstructuur" wordt aangegeven dat op provinciaal en lokaal niveau de ecologische hoofdstructuur planologisch dient te worden veiliggesteld. Voor de gebieden buiten de ecologische hoofdstructuur is het beleid gericht op het instandhouden van voorkomende natuurgebieden en van de algemene natuurwaarden.

Het ruimtelijk beleid is voor wat betreft de recreatie gericht op het in stand houden van een recreatief-toeristische basisstructuur en op het waarborgen van kwaliteit en duurzaamheid. Binnen de voor recreatie en toerisme belangrijke gebieden zal het rijk bij voorrang meewerken aan het ontwikkelen van de mogelijkheden voor openluchtrecreatie en toerisme. Recreatie, toerisme, natuur, landschap en bos dienen in deze recreatief-toeristische gebieden zodanig op elkaar te worden afgestemd, dat de recreatief-toeristische activiteiten niet zullen leiden tot vermindering van de kwaliteit van natuur en bos.

Het Structuurschema bevat onder andere een aantal integrale thema's, waarvoor specifiek beleid wordt geformuleerd. Dalmeden is in het Structuur Schema Groene Ruimte aangegeven als waardevol cultuurlandschap. De waardevolle cultuurlandschappen bezitten bijzondere natuur- en landschapswaarden en hebben een grote cultuurhistorische betekenis. Als zodanig zijn ze ook recreatief-toeristisch interessant.

#### **Vierde Nota Waterhuishouding**

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

### **Landinrichtingsplan Saasveld Gammelke**

Landinrichting wordt als instrument ingezet om het overheidsbeleid voor het landelijk gebied te realiseren. Oorspronkelijk richtte de landinrichting zich voornamelijk op de agrarische sector, maar gaandeweg wordt het steeds meer ingezet om ook doelstellingen op het gebied van natuur en milieu te realiseren. Voor het plangebied Dalmeden speelt met name het landinrichtingsproject Saasveld-Gammelke een belangrijke rol. Het gehele plangebied maakt deel uit van het landinrichtingsplan Saasveld-Gammelke. Het landinrichtingsproject Saasveld-Gammelke is door GS vastgesteld. Het plan gaat uit van een landschappelijk raamwerk van bossen, reservaatgebieden, natuurontwikkelingsprojecten, beken, singels en uitloopgebieden voor de bevolking. Verder is er een belangrijke plaats ingeruimd voor cultuurhistorische overblijfselen. De landbouw kan zich buiten dit raamwerk ontwikkelen. Daarnaast gaat het plan uit van een betere leefbaarheid, hetgeen inhoud veiliger verkeer, prettige woonomgeving en meer mogelijkheden voor de recreanten. Het plan richt zich op:

#### landbouw

- goed ingerichte landbouwgronden met duurzame agrarische bedrijven
- goede verkaveling, ontsluiting en waterbeheersing

#### water

- reservaten in gebieden met sterke kwel en broekbossen
- meer natuurwaarden in de voor de natuur kansrijke gebieden
- duidelijke oostwest-structuur van de beekdalen (waterlopen en broekbossen) en dekzandruggen (infrastructuur en bebouwing)
- extra aandacht Deurningerbeek (potenties natuurontwikkeling)

#### steden

- Hengelo, Oldenzaal en Borne breiden zich uit tot aan de rand van het herinrichtingsgebied
- stadsuitbreidingen vormen samen met aanwezige en nieuwe natuur- en landschapswaarden een landschappelijk zeer aantrekkelijke zone, waarin tevens ruimte is voor recreatie en natuurontwikkeling

#### landschap

- betere bruikbaarheid, herkenbaarheid en samenhang

De uitvoering van het landinrichtingsplan Saasveld-Gammelke is inmiddels gestart. Om een goede afstemming te krijgen tussen het landinrichtingsplan en het gemeentelijk planologisch beleid is overleg gevoerd met de betrokken gemeenten (Hengelo, Borne en Dinkelland) alsmede met het Waterschap Regge & Dinkel. Dit om afstemming te krijgen tussen bestemmingsplannen en het

landinrichtingsplan. Indien besluiten worden genomen die aanleiding geven tot herziening van één of beide plannen dienen beide tijdig op elkaar te worden afgestemd. Dalmeden maakt onderdeel uit van de te ontwikkelen stadsrandvisie. De afspraken tussen de gemeente Hengelo en de provincie Overijssel over de ontwikkeling ervan staan echter niet ter discussie.



## 3.2 PROVINCIE

### ***Streekplan 2000+/partiële herziening 2003 van het streekplan***

Het provinciaal ruimtelijke beleid is vastgelegd in het streekplan 2000+. Het plangebied Dalmeden maakt in het streekplan deel uit van het gebied dat is aangegeven als "groene ruimte". De locatiekeuze voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen ligt primair bij de gemeente. Dat neemt niet weg dat er belemmeringen zijn aangegeven. Voor het plangebied Dalmeden is de zogenaamde "rode contour" van belang. Door het aangeven van een rode contour (belemmeringslijn) is de (stedelijke) uitbreidingsruimte voor de korte of langere termijn, afhankelijk van de binnen de contour aanwezige ruimte, bepaald. Op provinciaal niveau gaat men er van uit dat een gemeente tot goede keuzen zal moeten komen omtrent het benutten van beschikbare ruimte. Uit het voorgaande volgt dat de rode contour een harde lijn is. Ontwikkelingen dienen binnen deze contour plaats te vinden. Afwijking is alleen mogelijk indien overtuigend beargumenteerd kan worden dat er geen andere mogelijkheid is. Doorbreking van de rode contour kan alleen via een partiële herziening van het Streekplan. Een partiële herziening gaat via de procedure zoals geregeld in artikel 4 e.v Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Om het project Dalmeden te kunnen realiseren was het noodzakelijk dat de "rode contour" middels een streekplanherziening werd aangepast. Op 23 juni 2004 heeft Provinciale Staten de herziening van het streekplan vastgesteld waarin de rode contour is aangepast. Gelet op de beperkte ruimtelijke mogelijkheden van de gemeente Hengelo kwam het gebied Dalmeden naar voren als meest in aanmerking komende locatie om extra woningen te bouwen. In de in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling opgestelde bestuursovereenkomst tussen de provincie en de gemeente Hengelo is het plangebied benoemd en is de inspanningsverplichting opgenomen om een wijziging van het streekplan met een verlegging van de rode contour in procedure te brengen. In deze herziening blijft de verschuiving beperkt tot dit afgebakende gebied.

### ***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).

### 3.3 REGIO

#### **Intergemeentelijke Structuurschets Enschede/Hengelo (december 1996)**

De Intergemeentelijke Structuurschets Enschede/Hengelo (IGS) is een verkenning van de toekomstige ontwikkelingsrichting van Enschede en Hengelo voor de periode tot 2010. Centraal daarin staat een duurzaam landschappelijk raamwerk. Op basis hiervan komt men tot een zonering van een zevental landschappelijke gebiedseenheden, waarvoor afstemming nodig is tussen het functioneel gebruik en de duurzaamheid van het landschap. Het plangebied Dalmeden valt in een agrarische zone in het lager gelegen dekzandgebied. De volgende aandachtspunten voor de toekomstige ontwikkeling zijn voor deze eenheid van belang:

Doel	Water	Gebruik
Behoud en versterking van de voornamelijk grootschalige langgerekte structuren	<ul style="list-style-type: none"><li>- Landelijk beeklopenstelsel, met beperkt aantal grootschalige retentievijvers/inundatiezones</li><li>- Natuurontwikkeling langs de beken</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Primair agrarisch, met natuur in en langs de diverse watersystemen</li><li>- Extensief recreatief medegebruik</li></ul>

In het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte wordt afgeweken van het feit dat het gebied primair bedoeld is voor agrarisch gebruik met natuur. Aan de overige doelstellingen wordt wel zoveel mogelijk invulling gegeven.

### 3.4 GEMEENTE

#### **Bestemmingsplan Buitengebied**

Het plangebied Dalmeden heeft onderdeel uitgemaakt van het bestemmingsplan Buitengebied 2000. Bij de vaststelling van dit plan is het plangebied Dalmeden hier echter buiten gelaten. Voor het plangebied Dalmeden zijn het bestemmingsplan Buitengebied 1974 en het bestemmingsplan Buitengebied, voormalig Weerselo de vigerende bestemmingsplannen. Het plangebied heeft in dat plan overwegend de bestemming agrarisch gebied. Een klein deel van het plangebied heeft de bestemming agrarisch gebied met landschappelijke waarde.

#### **Gemeentelijk groenplan (GGP)**

Het verbeteren van de fysieke leefomgeving is speerpunt in het Grote Stedenbeleid van rijk en gemeenten. Daarmee moet ook het groen in stad en wijk versterkt worden, immers beplanting maakt deel uit van deze fysieke leefomgeving. Hierbij komt dat stadsbewoners grote waarde hechten aan groen in de buurt van hun woning en bedrijf. Gemeenten hebben dus nadrukkelijk een groene taakstelling. In de stadsvisie Hengelo 2010 is versterking van het groen dan ook tot actiepunt verheven. Van belang is wel, dat hieraan een structureel groenbeleid ten grondslag ligt. Het Gemeentelijk Groen Plan (GGP) vormt hiertoe de basis. Het plan is door de raad vastgesteld op 7 september 2004.

Het GGP vormt de kadernota voor het groenbeleid van Hengelo voor de jaren 2002-2010. 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 als 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 wordt 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.

### 3.5 WATERSCHAP

#### Waterparels

Het plangebied Dalmeden maakt onderdeel uit van het circa 3500 hectare grote stroomgebied van de Deurningerbeek. De Deurningerbeek is door het Waterschap Regge & Dinkel (WRD) aangemerkt als een waterparel. Voor de precieze definitie van de waterparels wordt verwezen naar het rapport "Plan van aanpak Waterparels" uit 2002 van het WRD. Grofweg komt het erop neer dat aan de Deurningerbeek een zodanige landschappelijke-, natuurlijke- en cultuurhistorische betekenis wordt toegekend dat het waterschap belang hecht aan een herstel van het oorspronkelijke karakter van de beek. Deze doelstelling heeft gevolgen voor het gehele stroomgebied, en dus ook voor Dalmeden.

#### Waterbeheerplan 2002-2006

In het waterbeheerplan wordt voor waterlopen onderscheid gemaakt tussen:

- De waterfunctie: hiermee wordt de waterhuishoudkundige bestemming benoemd.
- Het streefbeeld: een algemene beschrijving van de gewenste toestand van een waterloop.
- Het beheerdoel: een toetsbare beschrijving (norm) van een indicator. Indicatoren zijn onder andere de minimale en maximale stroomsnelheid, de oeverinrichting en het zuurstofgehalte van het water.

#### 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 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 Regge en Dinkel streeft ernaar de formele watertoets te vergemakkelijken door al in een vroeg stadium van de planvorming een bijdrage te leveren. In het geval van Dalmeden is er geregeld contact geweest tussen het gemeentelijke projectteam en vertegenwoordigers van het WRD, waarbij de stand van zaken is besproken en enkele gezamenlijke uitgangspunten zijn geformuleerd.

#### Keurontheffing

Binnen het plandeel dalmeden liggen de watergangen 16-3 (Slangenbeek), 16-3-0-3 (Schalbeek) 16-3-0-4 (Dalbeek) en 16-3-0-5 (Rouwenerbeek). Het betreft hier watergangen van de legger der wateren van het waterschap Regge en Dinkel. Voor ingrepen aan en binnen de beschermingszones van watergangen, die zijn opgenomen op de legger der wateren van het waterschap Regge en Dinkel dient keurontheffing te worden aangevraagd. Keurontheffing dient te worden aangevraagd bij het waterschap Regge en Dinkel.





## 4 RANDVOORWAARDEN

### 4.1 WONEN

Binnen het plangebied worden conform het convenant met de Provincie inzake de regeling Ruimte voor Ruimte 400 woningen gerealiseerd. Het plangebied is groter geworden. Er worden ten hoogste 521 woningen gebouwd.

Het kavelaanbod zal in de toekomst naast Dalmeden ook uit andere locaties komen, zoals Bornsche Maten of het Medaillon. Het onderscheid voor Dalmeden is het aanbieden van een groen woonmilieu voor vrijstaand wonen met een sterk landschappelijke karakter en veel grote kavels, primair bestemd voor particulier opdrachtgeverschap en individuele architectuur.

Het bijbehorende programma bestaat voor het overgrootste deel uit vrijstaande woningen. De woningbouw is bedoeld voor de vraag naar kavels uit Hengelo en gelijktijdig ook voor de koper, die de hele regio Twente als zoekgebied heeft. Er wordt van uitgegaan dat naast gewone woningen ook enkele zeer grote woongebouwen worden gerealiseerd. Ook wordt gedacht aan een soort van erfbebouwing. Dit is vergelijkbaar met het hier in de grensstreek gebruikelijke wonen op boerenerven en in meergeneratiewoningen.

De woningkavels zijn exclusief door hun overmaat aan groen en door de zeer grote woonvolumes of een zeer bijzondere typologie. Het is de gemeente die samen met de klanten (en marktpartijen) gaat zoeken naar die bijzondere product-markt-combinaties passend bij het plan. Hierbij past een kleinschalige aanpak in ontwerp en uitgifte.

Ten tijde van het opstellen van genoemd convenant werd uitgegaan 100% uitgifte van grote kavels in de vrije sector. Daarmee zou tegemoet gekomen kunnen worden aan het grote aantal belangstellenden die bij de gemeente geregistreerd staan voor een dergelijke kavel. De lengte van de lijst leidt tot een theoretische wachttijd voor een dergelijke kavel die inmiddels is opgelopen tot circa 10 jaar. Nadien is bestuurlijk de vraag gerezen of in Dalmeden ook deels sociale huurwoningen gebouwd kunnen worden. Dit met als doel om het beleid van sociaal gemengde wijken/buurtten in Hengelo voort te zetten. Uitgangspunt voor Dalmeden is om 20% van de woningen te bouwen in de sociale sfeer. Dit houdt in dat in een volume van een villa, landhuis, wintertuin of boerenerf meerdere woningen in veelal gestapelde vorm worden aangeboden.

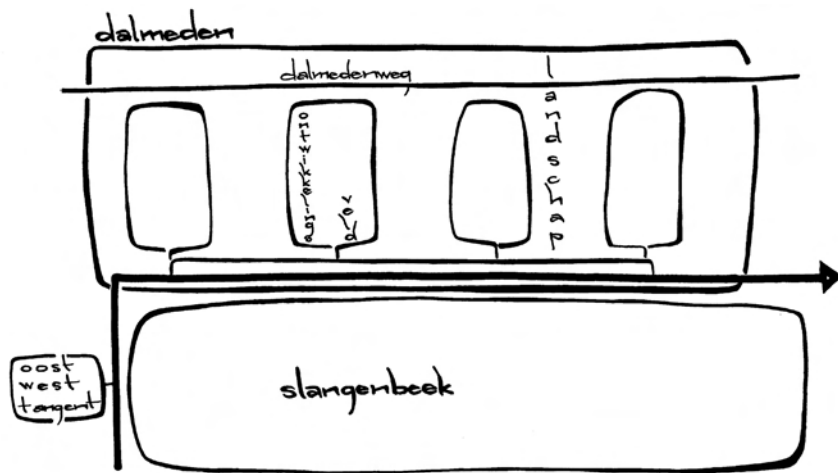
Het stedenbouwkundig concept dient ook in de verdere toekomst te kunnen inspelen op een verandering van het programma. Kavels en woonvolumes moet deelbaar kunnen zijn zonder dat de ontwerp- en inrichtingsprincipes geweld wordt aangedaan.

### 4.2 WERKEN/BEDRIJVEN

In het gemeentelijk beleidsprogramma 2002 – 2006 staat als één van de economische doelstellingen aangegeven dat aandacht moet worden besteed aan het thema wijk economie, het werken (terug) in de wijk. Vanuit dit uitgangspunt en mede ook om de monocultuur in de wijken ten noorden van de A1 te doorbreken dient het mogelijk te worden gemaakt om aan huis activiteiten te ontplooiën die qua aard en omvang passend zijn binnen een woonwijk.

### 4.3 VOORZIENINGEN

In het gebied Dalmeden worden ten hoogste 521 woningen gerealiseerd. De wijk zal hiermee te gering van omvang zijn om winkels toe te voegen. De toekomstige bewoners zijn aangewezen op het nabij gelegen winkelcentrum Slangenbeek dat over een ruim aanbod beschikt aan winkels voor de dagelijkse behoeften. Ter verlevendiging van de zogenaamde "kern" wordt het wel mogelijk gemaakt om rondom het plein kleinschalige voorzieningen toe te staan, zoals bijvoorbeeld een kapper.



Ontwikkeling woonwijk in verschillende ontwikkelingsvelden

#### 4.4 STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Hieronder volgt een opsomming van de stedenbouwkundige uitgangspunten:

- Het realiseren van een woonbuurt is een onderdeel van de ontwikkeling van Dalmeden; het doel is een ruimtelijk concept en een ontwikkelingsstrategie voor het gehele gebied
- Concentratie van de bebouwing en de 'intensieve openbare ruimte' in zogenaamde ontwikkelingsvelden
- Openheid/weidsheid/zichtlijnen als ruimtelijke bouwsteen en drager; overall in de buurt is direct contact tussen bebouwing en buitengebied
- Water als stedenbouwkundige drager
- De bestaande wegen worden getransformeerd tot wandel- en fietsroutes met een stedenbouwkundig dragende rol
- De buurt zelf zal een sterke relatie hebben met de buitenwereld
- Uitgebreid net van langzaamverkeerroutes, direct toegankelijk vanuit elke woning
- De nieuwe stedenbouwkundige structuur volgt de richting van het bestaande landschappelijke patroon; De huidige kavels en kavelgrenzen (beken, sloten, houtsingels, e.d.) bepalen de verkaveling van de nieuwe wijk
- Openbare ruimte als verbindend element van elk ontwikkelingsveld
- Elke buurt integraal en volgens een bepaald thema laten ontwikkelen
- Mogelijkheid tot verdichting of verdunning van de bebouwing
- Mogelijkheid tot het stichten en bouwen van (openbare) voorzieningen: bezoekerscentrum (recreatie, natuur, educatie), klein museum en/of expositieruimte
- Autoverkeer heeft een zeer ondergeschikte rol in de openbare ruimte
  - de vormgeving is primair gericht op de functie voor de woonomgeving en op de beeldkwaliteit
- Bijzondere architectuur en landschapsvormgeving
- Variatie in woningtypologie – van klein tot groot en van sober tot luxueus – is ook van ruimtelijk belang, aangezien het de wijk levendig maakt.

## 4.5 VERKEER

### **Ontsluiting auto**

Dalmeden wordt op twee locaties ontsloten op de doorgetrokken Beneluxlaan. Gezien het aantal woningen (minder dan 525) zal de intensiteit op de drukste wegen niet meer bedragen dan 1500 á 2000 motorvoertuigen per etmaal.

Om te voorkomen dat er sprake zal zijn van doorgaand verkeer zal er vanuit Dalmeden geen autoverbinding worden gemaakt naar de omliggende bestaande wegenstructuur. Dit in tegenstelling tot de ontsluiting voor het langzaam verkeer. Hier is het van belang zoveel mogelijk naar alle windrichtingen aansluitingen te maken op omliggende wegen en/of paden.

### **Inrichting**

Het uitgangspunt is dat Dalmeden wordt ingericht als zogenaamd verblijfsgebied. Voor de inrichting van een verblijfsgebied gelden wettelijke eisen. Door een juist gekozen wegprofiel en korte rechtstanden kan de toepassing van fysieke snelheidsremmers worden voorkomen. Snelheidsremmers zijn in ieder geval nodig op kruisingen tussen straten en solitaire fietsverbindingen en nabij speelvoorzieningen. Ook geldt de eis dat geen sprake mag zijn van doorgaand autoverkeer. Dit wordt bereikt door vanuit het plangebied geen autoverbindingen te maken naar de omliggende (bestaande) wegenstructuur.

### **Parkeren**

Voor de berekening van de gewenste parkeercapaciteit wordt gebruik gemaakt van algemeen gehanteerde landelijk gehanteerde parkeerkencijfers, bv. de CROW publicatie 182 Parkeerkencijfers. Voor het parkeren in Dalmeden geldt dat op elke kavel minimaal de gelegenheid moet zijn voor het stallen van minimaal één auto. Wanneer niet aan deze voorwaarde kan worden voldaan zullen in de directe omgeving aparte parkeervoorzieningen nodig zijn. Voor bedrijfsmatige bestemmingen geldt de regel dat laden en lossen en/of parkeren op eigen terrein dient te geschieden.

### **Fiets**

Voor het utilitaire fietsverkeer (woon-werk, woon-winkel) is minstens één directe fietsverbinding noodzakelijk richting Hengelo-Centrum en winkelcentrum Slangenbeek. Voor het recreatieve fietsverkeer is het wenselijk om vanuit Dalmeden zoveel mogelijk verbindingen te maken naar de omliggende bestaande wegen en paden. Deze verbindingen zullen niet toegankelijk zijn voor autoverkeer.

Gezien de beperkte omvang van Dalmeden is de verkeersintensiteit in de straten van Dalmeden gering. Solitaire fietsvoorzieningen zijn daarom uit oogpunt

van verkeersveiligheid niet noodzakelijk. Uit oogpunt van herkenbaarheid en continuïteit van de aansluitende fietsroute's is het wenselijk de verbinding naar de wijkvoorzieningen wél als solitaire fietsverbinding uit te voeren.

### **Voetganger**

Op straten met een intensiteit > 200 mvt/etmaal zijn aparte voetgangersvoorzieningen wenselijk. Vanuit Dalmeden dient een zo kort mogelijk voetgangersverbinding te worden aangelegd naar de wijkcentrum Slangenbeek.

## 4.6 LANDSCHAP

### **Landschap**

Het bestaande agrarische landschap is onderlegger en inspiratiebron van het nieuwe woonlandschap. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande structuren en elementen in het landschap. Bijzondere aandacht wordt besteed aan de nieuwe overgang tussen stad en buitengebied.

### **Stadsgroen**

De bestaande beplantingselementen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en opgenomen in nieuwe groenstructuren. Bestaande waardevolle bomen worden zoveel mogelijk gespaard, liefst op openbaar terrein. Deze bestaande bomen dienen wel duurzaam te worden ingepast, dus geen (half)verhardingen, graafwerk, grondwaterwijzigingen en opslag onder de boomkronen en tevens gebouwen op voldoende afstand. Nieuwe bomen dienen in samenhangende structuren opgenomen te worden en krijgen goede groeivoorwaarden. Deze bomen moeten goed worden afgestemd op kabels en leidingen en lichtmasten.

### **Natuur**

Op grond van de Flora- en faunawet is de bestaande natuur geïnventariseerd. Op basis hiervan worden vervolgens beschermende en compenserende maatregelen uitgewerkt. Er dient echter niet alleen aan natuurbescherming, maar ook natuurontwikkeling te worden gedaan, zowel structureel als pleksgewijs. Zo dient juist in de stadsrand de stadsnatuur gekoppeld te worden aan die van het aangrenzende landschap, met name aan de natuurzone van de Deurninger- en Gammelkerbeek. Ecologische barrières moeten worden verzacht of opgeheven. Bij het natuurontwerpen kan uitgegaan worden van dierdoelgroepen als vogels, vleermuizen, amfibieën en vlinders. Natuurelementen zijn open water, moerasjes, natuurlijke wadi's, bermen, lanen en boomgroepen. Door voorlichting kunnen particuliere tuinen bij de gemeentelijke ecologische structuur betrokken worden. In ieder geval dient gestreefd te worden naar natuurlijke erfafscheidingen.

### **Water**

Voor de Deurningerbeek en zijn stroomgebied is de waterfunctie 'Kwaliteitswater' benoemd. Voor de benedenloop is het streefbeeld 'Langzaam stromende middenloop' vastgesteld. Enkele voorname kenmerken van dit streefbeeld zijn:

- Permanent watervoerend met vrij constante afvoer
- Met bomen begroeide oevers, grotendeels beschaduwde waterloop
- Meanderende beekloop met structuurrijk dwarsprofiel

### **Recreatie**

Zoals op de recreatiekaart van Hengelo en Enschede staat aangegeven, lopen door en langs het plangebied een fiets- en wandelroute. De Hulsbeekroute van de ANWB, die voor fietsers bestemd is, voert over de Krombekkenweg en de Veersgoordijk. De Meden- en matenroute voor wandelaars, die rond het dal van de Deurningerbeek is uitgezet, volgt onder andere de Reimersdennenweg, de Bornsedijk en de Veersgoordijk.

### **Speelvoorzieningen**

Speelvoorzieningen in Hengelo komen tot stand op basis van beleid zoals vastgelegd en bestuurlijk vastgesteld in de nota "Speelgelegenheden in Hengelo". Hoewel deze nota dateert van 1979 zijn de hierin geformuleerde uitgangspunten nog altijd actueel en toepasbaar. Voor kinderen in de leeftijdsgroep van 2 tot en met 12 jaar wordt per 200 woningen een volwaardige speelplek gerealiseerd. Indien de stedenbouwkundige opzet hiertoe aanleiding geeft kan deze voorziening opgedeeld worden in enkele kleinere plekken.

Voor de jeugd ouder dan 12 jaar worden de volgende voorzieningen noodzakelijk geacht:

- Per 400 tot 800 woningen één trapveld (afmetingen 120x80 meter, maximale loopafstand 600 meter)
- Per 1.000 woningen een basketveld of kooivoetbalveld in combinatie met skatevoorzieningen (afmetingen 40x25 meter, maximale loopafstand 1.000 meter)
- Per 1.000 woningen een overdekte ontmoetingsplek in combinatie met tafeltennis en zitmuurtjes (afmetingen 20x15 meter, maximale loopafstand 1.000 meter)
- Per 600 tot 800 woningen een avontuurlijk speelterrein (afmetingen 60x40 meter, maximale loopafstand 600 meter)

Gezien het feit dat in Dalmeden maximaal 521 woningen worden gerealiseerd, zal moeten worden overwogen om slechts een gedeelte van deze voorzieningen te realiseren en/of voorzieningen te combineren met aangrenzende wijken als Boswijk en Broek-Noord. Tot slot wordt aanbevolen om ruimte (en geld) te reserveren voor de aanleg van voorzieningen voor volwassenen, zoals jeu de boulesbanen.



#### **4.7 WATERHUISHOUDING EN WATERTOETS**

Het waterschap Regge en Dinkel (WRD) geeft aan dat het plangebied Dalmeden deel uitmaakt van het stroomgebied van de Deurningerbeek. Het stroomgebied van de Deurningerbeek is aangemerkt als waterparel. In het waterbeheersplan heeft het WRD het gebied aangewezen als retentiegebied. Op voorhand lijkt het bouwen van woningen in een retentiegebied geen aantrekkelijke en logische keuze. Waterschap en gemeente zijn overeengekomen dat met de middelen die vrijkomen bij de ontwikkeling van het gebied de retentieopgave voor een deel wordt ingevuld. Een belangrijke onderlegger voor de inrichting van het plangebied is de waterhuishouding en de opwaardering van de Dalbeek. Het WRD ondersteunt het voornemen voor de ontwikkeling en inrichting van het gebied.

Door Tauw is de geohydrologische situatie onderzocht en een waterhuishoudkundig plan opgesteld voor Dalmeden. Voor het volledige rapport, waarin ook de uitgangspunten voor het plan Dalmeden voor wat betreft de waterhuishouding zijn verwoord, wordt verwezen naar de bijlage bij het bestemmingsplan Dalmeden "Tauw, 13 juni 2006, Waterhuishouding uitbreidingslocatie Dameden". Met het opstellen van de haalbaarheidsstudie, het waterhuishoudkundig plan en de gevoerde overleggen met het WRD wordt het proces van de wettelijk verplichte watertoets doorlopen. Het waterhuishoudkundig plan geeft een blauwdruk voor de waterhuishoudkundige inrichting voor het gebied Dalmeden.

#### **4.8 CIVIELTECHNISCHE UITGANGSPUNTEN**

Binnen het plangebied ligt een hoogspanningsleiding. Hieronder mag niet worden gebouwd. Ook eronder zijn niet alle beplantingen toegestaan. Uitgangspunt bij de planontwikkeling is dat de hoogspanningsleiding ondergronds wordt gebracht en dat zowel voor de hoogspanningsleiding en de olieleiding naar een alternatief tracé wordt gezocht. Zonodig zullen beide leidingen ruimtelijk moeten worden ingepast in het plangebied.

Uit de Geologische Kaart van Nederland blijkt dat het gebied tot een diepte van circa 10 meter bestaat uit fluvioperiglaciale afzettingen. Tussen circa 10 en 20 meter diepte worden zand- en leemafzettingen van de formatie van Drenthe aangetroffen. Daaronder bevindt zich een dik zandpakket, aangeduid als Brusselse zanden. Op basis van deze informatie kan alleen gesteld worden dat in de ondergrond van het gebied Dalmeden een grote verscheidenheid aan afzettingen mag worden verwacht. Fluvioperiglaciale afzettingen worden doorgaans gekenmerkt door een grillige opbouw van zand, leem, klei en veen. In het rapport van Tauw (waterhuishouding uitbreidingslocatie Dalmeden) dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd wordt ingegaan op de resultaten van het geohydrologisch onderzoek. Dit onderzoek verschaft duidelijkheid in de geofysische gesteldheid van de bodem.

#### 4.9 BEHEER

Uitgangspunt voor het beheer van de openbare ruimte moet zijn dat deze tegen zo laag mogelijke kosten op het gewenste kwaliteitsniveau kan worden gehouden. Er is in dit geval sprake van een optimale afstemming tussen beeldkwaliteit, inrichting, aanleg en onderhoud. Dit optimum wordt ook wel omschreven als "duurzaam".

Vanuit de optiek van beheer wordt de duurzaamheid van de openbare ruimte bevorderd indien rekening wordt gehouden met de volgende uitgangspunten:

- De inrichting van de openbare ruimte dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij de gebruiksbehoefte, en moet daarnaast zodanig flexibel te zijn dat ze tegen geringe kosten kan worden aangepast aan verandering van de gebruiksbehoefte.
- Er moeten zo min mogelijk randen en hoeken ontstaan per vierkante meter. Dit vergt een robuuste stedenbouwkundige structuur met grote vlakken.
- Alles moet zo veel mogelijk machinaal onderhouden kunnen worden (ook met het oog op Arbo-richtlijnen). Dit vraagt om goede beheerpaden met voldoende breedte (minimaal 2-2,5 meter) en hoogte (minimaal 2,5-3 meter)
- Snippergroen wordt vermeden. Het groen dient goed beheerbaar te zijn, waarbij uitgangspunt is dat het onderhoud van groen en verhardingen zonder gif plaatsvindt. Daarnaast dient de nodige aandacht besteed te worden aan de sociale en verkeerskundige veiligheid van het openbaar groen.
- Voorzieningen als speelplekken moeten robuust worden uitgevoerd.

Voordat de openbare ruimte in Dalmeden kan worden overgedragen aan de sector wijkbeheer van de gemeente Hengelo moet een Beheerplan zijn opgesteld. Dit zal om redenen van organisatie en wijkgericht werken nauw moeten aansluiten bij het beheer van Slangenbeek.

#### 4.10 DUURZAAM BOUWEN

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

##### **Duurzaam bouwen**

Duurzaam bouwen is bouwen op een wijze die past bij een duurzame ontwikkeling, een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoefte te voorzien. Het uitgangspunt van de gemeente Hengelo voor duurzaam bouwen is de Trias Ecologica, het stimuleren van de gebouwgebonden maatregelen en het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen.

##### **Duurzame energie en energie-efficiency**

Duurzame energie is energie die opgewekt wordt door de oneindige bronnen, zoals wind, water en zon. Het gebruik van biomassa valt ook onder de categorie duurzame energie. Energie-efficiency is het beter benutten van de fossiele brandstoffen en van restproducten zoals warmte uit rookgassen, waardoor vermindering van de CO<sub>2</sub>-emissie ontstaat. Het uitgangspunt van de gemeente Hengelo voor toepassing van duurzame energie en energie-efficiency is de Trias Energetica. Het energiebeleid is gericht op prestatiegerichte energievizies waarin de gestelde ambitie is vertaald in concrete uitgangspunten.

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

#### 4.11 SOCIALE VEILIGHEID

In Hengelo staat veiligheid hoog op de agenda. Veiligheid is immers één van de basistaken van de lokale overheid. Het is zaak om ook bij de ruimtelijke ordening rekening te houden met mogelijkheden om de integrale veiligheid te verbeteren. Ten aanzien van de sociale veiligheid dient rekening te worden gehouden met het volgende. Het is een gegeven dat de aanwezigheid van potentiële daders en een aantrekkelijk en kwetsbaar doelwit de kans op criminaliteit verhogen. Door een zorgvuldig ontwerp en beheer van de gebouwde omgeving kan de veiligheid worden verbeterd en kunnen gevoelens van overlast worden verminderd. Het Politiekeurmerk voor Nieuwbouw biedt hier een goed handvat voor en dient, waar mogelijk, dan ook te worden toegepast. Het betekent onder meer dat aanwezigheid van sociale ogen de kans op onveiligheid vermindert. Dat geldt ook als de woonomgeving aantrekkelijk is vormgegeven, goed is onderhouden en bewoners en voorbijgangers zich betrokken voelen bij de omgeving. Een bouwplan dient er op gericht te zijn om sociale en fysieke drempels op te werpen tussen dader en doelwit door ontwerp-maatregelen en een zorgvuldig beheer van woningen, woongebouwen en woonomgeving. Een gebied dient voor de gebruiker helder en duidelijk te worden ingericht. Zo moet er onder meer aandacht besteed worden aan zichtlijnen en verlichting. Op basis hiervan dient rekening te worden gehouden met de vormgeving van binnenterreinen, achterpaden, doorgaande wegen, parkeervoorzieningen voor de diverse vervoersmiddelen, straatmeubilair en speelvoorzieningen en zorgvuldig worden ingepast. Ten slotte moet altijd rekening worden gehouden met de bereikbaarheid voor de hulpdiensten

#### 4.12 RANDVOORWAARDEN MILIEU

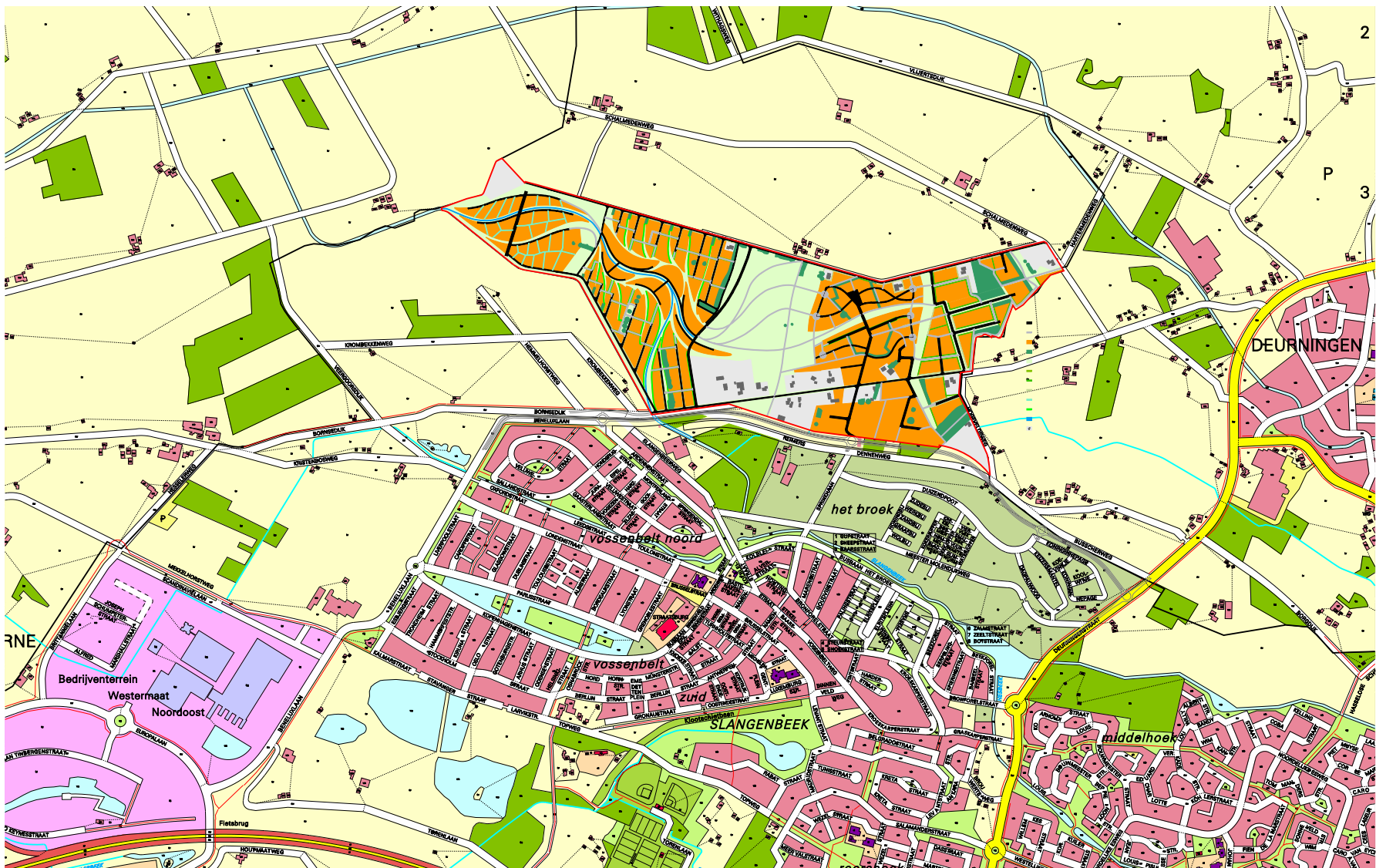
Ten zuiden van het plangebied Dalmeden komt de Verlengde Beneluxlaan, de verbindingsweg tussen de Beneluxlaan en de Deurningerstraat. De maximumsnelheid op deze weg bedraagt 50 km/uur. Om de geluidsuitstraling van deze weg te beperken zal deze weg worden voorzien van een innovatieve wegdekverharding met een reductie van het geluid van tenminste 3 dB ten opzichte van dichtasfaltbeton. In de toekomst zal de verkeersintensiteit op deze weg ca 5300 motorvoertuigen per etmaal bedragen. Voor de Verlengde Beneluxlaan zijn akoestische berekeningen uitgevoerd om na te gaan op welke afstand kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Rekening houdende met bovenstaande uitgangspunten bedraagt de afstand van de weg tot de 48 dB-contour 32 meter. Uitgangspunt is dat binnen deze contour geen woningen zullen worden geprojecteerd.

Binnen het plangebied zijn 30 km-wegen aanwezig. Hiervoor zullen fysieke maatregelen getroffen dienen te worden. De verkeersaantallen op 30 km-wegen kunnen echter nog aanzienlijk zijn waardoor verkeershinder en geluidsoverlast kan ontstaan. In principe is het uitgangspunt dat ook m.b.t. de te projecteren woningen, in combinatie met de te kiezen wegdekverharding, zodanige afstanden tot de weg in acht worden genomen dat de geluidbelasting niet meer dan 48 dB (voorkeursgrenswaarde) zal gaan bedragen. Gezien het karakter van de wijk zou er gestreefd moeten worden naar een maximale geluidbelasting van 43 dB. Mogelijkheden hiervoor zijn het toepassen van asfalt en/of stille klinkers. Voor 30 km-wegen geldt geen wettelijk regiem.

Voor de overige te projecteren gezoneerde wegen binnen het plangebied is het noodzakelijk dat m.b.t. de te projecteren woningen, in combinatie met de te kiezen wegdekverharding, zodanige afstanden tot de weg in acht worden genomen dat de geluidbelasting niet meer dan 48 dB (voorkeursgrenswaarde) zal gaan bedragen.

Tot ondergrondse transportleidingen dienen in het kader van de bereikbaarheid en veiligheid minimale afstanden in acht genomen te worden. Uitgangspunt is dat binnen de voorkeursafstand m.b.t. de dpo-leiding en de zakelijk rechtstrook van de 110 kV-leiding geen woningen zullen worden geprojecteerd.

In en om het plangebied Dalmeden liggen enkele agrarische bedrijven waarvoor geurcontouren gelden. Uitgangspunt hierbij is dat binnen deze contouren geen gevoelige objecten zullen worden geprojecteerd. Een uitzondering vormt de geurcontour van Ten Dam. Gelet op compenserende werking van de situering van de woningen grenzend aan het buitengebied, wordt een geringe verhoging van de geurbelasting ter plaatse acceptabel geacht.



## **5** **BESCHRIJVING VAN HET** **STEDENBOUWKUNDIG PLAN**

### **5.1** **INLEIDING**

De in de voorgaande hoofdstukken beschreven randvoorwaarden en uitgangspunten, die komen uit de vastgestelde nota van uitgangspunten Dalmeden, zijn de basis geweest voor het stedenbouwkundig ontwerp Dalmeden. De directie SBO heeft het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp op 18 oktober 2005 vastgesteld. Hieronder volgt een toelichting op het stedenbouwkundig plan.

### **5.2** **ALGEMEEN**

Sinds het begin van de vorige eeuw is Hengelo, evenals vele andere steden en dorpen in de omgeving, fors uitgedijd. Grote stukken voormalig agrarisch buitengebied werden getransformeerd tot woonwijk, waardoor de meest waardevolle karaktertrekken verdwenen en het buitengebied zelf steeds kleiner werd. In Dalmeden gaat het anders. Het nieuwe woongebied moet passen in het kleinschalige cultuurlandschap van Twente – een mozaïek van akkers en weilanden, boerderijen en dorpen, bosjes en houtwallen, waterlopen en poelen, wegen en paden. Het is dus niet zo dat de stadsrand wordt opgeschoven, maar er is juist voor gekozen om nieuwe uitdrukking te geven aan wonen in het buitengebied. Een ander belangrijk uitgangspunt is dat Dalmeden grotendeels op basis van particulier opdrachtgeverschap gebouwd gaat worden: alle nieuwe bewoners ontwikkelen hun eigen huis en krijgen hierbij een grote mate van vrijheid. In aansluiting hierop biedt Dalmeden ook plaats aan kleinschalig ondernemerschap. Bedrijfjes aan huis, zoals een galerie, een tandartsenpraktijk of een klein ontwerp bureau, zijn wellicht mogelijk.

Om het bovenstaande waar te maken zal het moderne woongebied Dalmeden een (groot) aantal eigenschappen van het buitengebied in zich moeten herbergen. Het eerste kenmerk is openheid. De afstand tussen de verschillende gebouwenclusters en nederzettingen moet voldoende groot zijn. De tussenruimtes moeten ook een duidelijke eigen betekenis hebben – het zijn geen restruimtes. In het buitengebied zijn zowel de ruimtes tussen de nederzettingen als de nederzettingen zelf zeer groen. Daarbij wordt voortgeborduurd op het bestaande twentse landschap. Dit zogenaamde coulissenlandschap wordt gekenmerkt door een doorgaand grondvlak (het maaiveld) en een netwerk van beplantingen – houtwallen, lanen, hagen, grote solitaire bomen. Ook de erfgronden, die het eigen terrein afbakenen en daarmee in feite de directe omgeving van de woning bepalen, zijn in het algemeen beplantingselementen als hagen, elzenschermen en takkenrillen.

### **5.3** **WONEN**

De omvang van nederzettingen in Dalmeden ligt tussen de 1 en 20 hectare. Dit is direct afgeleid van de grootte van bestaande boerenerven, landgoederen, buurtschappen en dorpskernen in Twente. Daarbij is er een sterke samenhang tussen de natuurlijke gesteldheid van het terrein en de wijze waarop een nederzetting is georganiseerd – anders gezegd: het landschap bepaalt de nederzettingvorm. Het landschap is ook in de nieuwe woonbuurten leidend, de bebouwing is volgend. Variatie in woningtype en woonomgeving is van groot belang om tegemoet te kunnen komen aan de wensen van uiteenlopende toekomstige bewoners: de een voelt zich thuis in een gezellige buurt, een ander wil zoveel mogelijk ruimte om zich heen, een derde wil vooral z'n eigen gang kunnen gaan.

### **5.4** **WATER**

Er is een wijdvertakte waterstructuur in Twente, waaraan de afgelopen eeuw veel is gewijzigd door kanalisatie, inpoldering, drooglegging enzovoort. Er is nu een sterke tendens naar herinrichting, waarbij het beekstelsel weer zo natuurlijk mogelijk worden vormgegeven. Een voorbeeld dat direct invloed uitoefent op het plangebied is de Deurningerbeek, ten noorden van Dalmeden, die grotendeels in zijn oude staat wordt hersteld. Het watersysteem van Dalmeden moet op een logische manier aansluiten op het geheel. Van oudsher fluctueert de waterstand in het gebied sterk: 's zomers is het droog, 's winters is het nat. Gebieden als Dalmeden werden daarom oorspronkelijk alleen als hooiland gebruikt en niet als permanente weidegrond. Na de ontginning veranderde dit, maar het seizoensverschil in waterstand bleef aanwezig. Het ervaren van de seizoenen is een van de meest aantrekkelijke kanten van wonen aan de rand van de stad of wonen in het buitengebied. Daarom zal in Dalmeden in het najaar en aan het eind van de winter een deel van het overtollig water van de Deurningerbeek worden opgevangen. Dit zal gebeuren in het hart van het gebied, midden in de woonbuurten, zodat het water een beeldbepalend element wordt. Bewoners en bezoekers kunnen zo zelf het verband leggen tussen het weer en de beek: is het (langdurig) droog dan staat ook de beek grotendeels droog, is het nat weer dan staat het beekdal en eventueel de retentievijver en de droge dalen onder water.



## 5.5 INFRASTRUCTUUR

Er zijn twee soorten wegen in het buitengebied: ontsluitingswegen en verbindingswegen. Ontsluitingswegen zijn vaak doodlopend, ze stoppen bij de boerderij of woning op het erf. De verbindingswegen verbinden de nederzettingen met elkaar en zijn daarom doorlopend. Daarnaast is er nog een stelsel van paden met uiteenlopende verschijningsvormen: van karrensporen en schouwpaden tot verharde recreatieve routes. Deze kronkelen door het gehele landschap en zijn soms doodlopend, soms doorgaand.

Het plangebied Dalmeden wordt op 2 plaatsen ontsloten op de Beneluxlaan. De Bornsedijk zal op enkele plaatsen worden afgesloten zodat doorgaand verkeer hier niet meer mogelijk is.

## 5.6 DEELGEBIEDEN

Zoals in figuur 3 (vastgesteld voorlopig ontwerp Dalmeden) is aangegeven is Dalmeden verdeeld in vijf nederzettingen (Stromen, Meander, Kern, Bos en Kamers) en drie landschapszones (Beemd, Weide en Brink). Het karakter van deze verschillende deelgebieden is gebaseerd op de variaties in het bestaande landschap. Dit verloopt van gesloten naar open, van hoog naar laag, van droog naar nat, allemaal van oost naar west. Alle bebouwing vindt plaats in de nederzettingen; de landschapszones hebben een recreatieve en ecologische betekenis. Bovendien zorgen ze ervoor dat de nederzettingen hun eigen karakter bewaren.

De vijf nederzettingen spelen in alles in op hun specifieke plaats in het plangebied – woningvorm en verkaveling zijn sterk gekoppeld aan de landschapsstructuur, zo sterk zelfs dat er binnen sommige deelgebieden meerdere woonomgevingen kunnen voorkomen.

Het brandpunt van Dalmeden wordt gevormd door de Kern. De bebouwing heeft hier de hoogste dichtheid, de kavels zijn er het kleinst en de openbare ruimte heeft hier zijn meest uitgesproken vorm. Rondom de Kern liggen de andere nederzettingen. Naar het westen toe wordt het landschap steeds opener en natuurlijker. De groepen gebouwen worden ook steeds kleiner: waar in de Kern de bebouwing min of meer geconcentreerd is, ligt de bebouwing in Meander en Stromen veel meer verspreid. In Meander zijn dit verspreide buurten, in Stromen ligt elk gebouw apart in een zee van open ruimte.

Naar het zuiden en oosten is het landschap meer besloten; de bebouwing ligt ingebed in een strak en robuust patroon van bos, hagen en lanen. In het deelgebied Bos staan de woningen elk apart in een open plek, in de Kamers vormen ze kleine groepen. Waar in de andere drie nederzettingen het continue maaiveld de gemeenschappelijke drager vormt, bestaat deze hier uit het kader van opgaande beplanting.

In het hart van Dalmeden ligt het beekdal. Tussen het beekdal en de aanliggende nederzettingen is een sterke wisselwerking: enerzijds bepaalt het karakter van het woongebied de vorm van de beek, anderzijds heeft de beek een grote invloed op de indeling van de nederzettingen.

Iedere nederzetting zal een verschillend regime qua beeldregie kennen, variërend van hoge eisen aan beeldkwaliteit tot grote vrijheid. De toekomstige bewoners zullen gecoached worden bij hun individuele planontwikkeling om binnen het totaalconcept maximale vrijheid te krijgen. In deze begeleiding komen onderwerpen als locatiekeuze, terreininrichting en richtlijnen voor het bouwen en de architectuur (het zg. kavelpaspoort) aan de orde.

# VOORLOPIG STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP DALMEDEN

- Verkavelingsprincipe -



Figuur 3 vastgesteld voorlopig ontwerp Dalmeden (18 oktober 2005)

### 5.6.1 Stromen

Het deelgebied Stromen ligt het meest westelijk en het laagst. Het landschap is licht glooiend – een afwisseling van lage stroomgeulen en grote, hoger gelegen velden. Op deze velden liggen de gebouwen verspreid. Vanwege de wens de openheid te willen handhaven is het aantal woningen gering en zijn zij omgeven door een grote kavel. Het vloerpeil van de woningen ligt opgetild ten opzichte van het omringende veld. Dit kan op twee manieren worden bereikt: door een terp of door het gebouw op poten te zetten, zodat het maaiveld er onderdoor loopt. De gebouwen die hier staan kennen een laag profiel, van bijvoorbeeld één verdieping.

### 5.6.2 Beemd

De Beemd is een nagenoeg volledig open strook land. Het terrein ligt even laag als de Stromen. Doordat het vrij nat is, is het gebied hoofdzakelijk begroeid met een grasachtige vegetatie. Als ecologische verbindingzone tussen 't Weusthag en de Deurningerbeek zal het vooral in gebruik zijn bij de natuur, met medegebruik door wandelaars en fietsers.

### 5.6.3 Meander

In het deelgebied Meander drukken twee verschillende patronen zeer duidelijk hun stempel op de organisatie van de nederzetting: het beekdal en de bestaande kavelrichting. Het beekdal dringt met zijn uitlopers diep in de woonvelden door. De uitlopers zijn droge dalen en worden steeds smaller en ondieper, hoe verder ze van de beek aflopen. In de winter kunnen ze dienst doen als overstromingsgeul, in de zomer voeren ze water af vanuit de buurten. De bestaande kavels lopen allemaal min of meer in noord-zuidrichting. De ontsluitingswegen van de buurten, de streken, worden hieraan aangepast. Aan weerszijden van de streek komen de woningen; deze zijn allemaal op de streek georiënteerd. De nokrichting van de woningen is ook parallel aan de richting van de streek. De heersende richting van de buurten wordt nog eens versterkt door op de erfgrenzen die parallel hieraan liggen hoge beplanting aan te leggen en op de erfgrenzen die hier dwars op liggen lage beplanting. De buurten krijgen een duidelijk onderscheid in voor- en achterzijde. De voorzijde, langs de streek, is strak geordend met bij voorkeur een geschoren haag op de erfgrens en duidelijke richtlijnen voor de architectuur. De gebouwen die hier thuishoren zijn bijvoorbeeld een laag met een kap. Ze hebben een eenvoudige vorm zonder tierelantijnen. De achterzijde van de woningen en kavels, aan de zijde van de droge dalen, is veel losser van karakter. Hier kunnen

bijvoorbeeld aan- en uitbouwen en bijgebouwen een plaats krijgen. Deze zijn niet onderhevig aan strenge regels, zolang ze maar niet vanaf de streek zichtbaar zijn. Langs de droge dalen ligt een uitgebreid netwerk van zwerfpaden die verbonden zijn met het beekdal. Via het beekdal kan men elk ander deelgebied bereiken, zodat door heel Dalmeden gezworven kan worden. Van de zwerfpaden liggen namelijk ook weer verbindingswegen naar de streken. Deze onderscheiden zich daarvan doordat ze smaller zijn en halfverhard. Op deze wijze ontstaat er een logische hiërarchie in de infrastructuur, zodat er zo min mogelijk borden nodig zijn.

In het beekdal zelf liggen donken (rivierduinen), waarop ook woningen gebouwd zullen worden. De terpen worden gekoppeld door een eigen ontsluitingsweg en een flink aantal bruggen. Aan de noordzijde van de (permanente) beek vormt de weg een promenade. De woningen hierlangs staan in een rooilijn en hebben een ondiepe voortuin. Hier worden ook strenge eisen gesteld aan de uitstraling van de woningen. Aan de zuidkant van de beek is er meer vrijheid: de gebouwen staan in een losse opstelling, waarbij ze wel de kavelrichting (noord-zuid) in acht moeten nemen. De uitzondering geldt voor de uiteinden van alle donken: hier is plaats voor zeer bijzondere bouwwerken. Bij een zeer hoge waterstand (misschien zelfs elke winter) worden de donken aan alle kanten omgeven door water, en zijn het dus eilanden.

### 5.6.4 Weide

De weide is de grootste open en openbare ruimte in het plan. Het wordt een park, maar dan niet in de zin van een strak vormgegeven en intensief onderhouden stadspark, maar meer als een openbaar weiland. Het beheer is extensief, zodat er bloemrijk grasland kan ontwikkelen. Het beeld dat zo ontstaat, sluit goed aan bij het weidelandschap ten noorden van Dalmeden. Het beheer kan zelfs plaatsvinden in de vorm van begrazing door runderen, paarden en/of schapen.

Er worden slechts weinig paden aangelegd; het overige terrein is toegankelijk, maar moet "veroverd" worden. De weide is vrij vochtig. In de natte periodes (herfst en einde winter) zal het merendeel van het water dat omgeleid wordt vanaf de Deurningerbeek hier worden opgevangen, zodat er dan een retentievijver ontstaat. De omvang hiervan is natuurlijk afhankelijk van de hoeveelheid water. In de zomer, wanneer de vijver droogstaat, is het slechts een laagte in het landschap. Vanwege zijn omvang is de Weide uitermate geschikt voor grote feesten of manifestaties. De weide is open: grasland met verspreide bomen. Vanaf de Beneluxlaan blijf je zicht houden op het landelijk gebied. Aan de randen, waar de weide grenst aan de nederzettingen en het maaiveld stijgt, liggen boomgaarden.

### 5.6.5 Kern

De meest opvallende elementen van de Kern zijn het lint en het plein. Het merendeel van de bebouwing is hier omheen geconcentreerd. De woningen vormen samen plein- en straatwanden: ze staan tegen elkaar aan of op korte afstand van elkaar. Plein en lint zijn openbare ruimtes waar niet geparkeerd mag worden. Bewoners (en bezoekers) moeten door de wand naar achter, waar gemeenschappelijke gaarden liggen – in aansluiting op de privé-tuinen. In een dergelijke gaard moeten zij de auto parkeren. Daarnaast is deze gaard natuurlijk voor allerlei andere activiteiten te gebruiken, zoals picknicken, barbecuen en spelen. Aan de plein- en straatkant van de woningen zullen voorwaarden worden gesteld aan hoogte, rooilijn en architectuur. Een dergelijke buurt is alleen aantrekkelijk als het min of meer één geheel wordt.

De tuinenkant heeft een besloten karakter. Door de vele grenzen tussen privé-tuinen, gemeenschappelijke gaarden, paden en openbare ruimte komen er veel erfafscheidingen in de vorm van hagen of muren. De paden die worden gebruikt om de (parkeer)gaarden te ontsluiten lopen verder door als fiets-/voetpad en gaan over in een netwerk van recreatieve routes. In een aantal gevallen zijn het ook de ontsluitingswegen van een aantal erven, die aan de achterzijde van het plein en het lint in een grote gemeenschappelijke boomgaard liggen. De erven zijn gekoppeld aan het plein en het lint, maar hebben een lagere dichtheid en een andere verschijningsvorm.

Er zijn twee soorten erven. De ene vorm is langgerekt, met afzonderlijke woningen op enige afstand van een gemeenschappelijke weg. In de andere erven staan de woningen rond een gemeenschappelijk terrein, met een "hoofdgebouw" en "bijgebouwen". De tuinen worden bij voorkeur afgebakend met geschoren hagen in variabele hoogtes.

### 5.6.6 Bos

Ten zuiden van de Kern, tegen de Beneluxlaan aan en aan weerszijden van de Bornsedijk, ligt het deelgebied Bos. Hier staat op dit moment al veel bos en bovendien kan het zo de afscheiding gaan vormen tussen Dalmeden enerzijds en de Beneluxlaan en de Vossenbelt anderzijds. Voordat er gebouwd gaat worden, wordt het bos al geplant. In het algemeen komen er tussen alle kavels bosstroken van (minimaal) tien meter – aan elke kant van de grens vijf meter. De bosstroken worden mee uitgegeven, net als het bestaande bos bij sommige kavels. De bewoners moeten het bos wel onderhouden en mogen het uiteraard niet kappen. Langs de twee belangrijkste ontsluitingswegen, de Bornsedijk en de weg van de Beneluxlaan richting Kern, komt laanbeplanting.

In het Bos heerst een grote mate van architectonische vrijheid. Door de opgaande beplanting worden eigen werelden gecreëerd, waarin de bewoners hun eigen gang kunnen gaan, onafhankelijk van de rest van Dalmeden. Wat wel van groot belang is, is de verhouding tussen de omvang van de woning en de

omvang van de kavel. Eenvoudig gezegd: er moet voldoende afstand tussen de woning en de bosstroken blijven, om met recht van 'wonen in het bos' te kunnen spreken. Daarnaast is het belangrijk hoe de erfafscheidingen er uitzien: ze moeten het boskarakter ondersteunen. Waar de kavels grenzen aan de weg komt er een lage geschoren haag, tussen de kavels (in het bos en de bosstroken) kunnen zogenaamde takkenrillen komen.

### 5.6.7 Brink

De Brink is een langgerekt, open park tussen twee bosrijke gebieden. Vanwege zijn besloten ligging en nabijheid tot een aantal nederzettingen, is de Brink geschikt voor wat intensievere vormen van recreatie.

### 5.6.8 Kamers

De Kamers is samengesteld uit een aantal grote besloten ruimtes, waar Dalmeden grenst aan het grondgebied van Deurningen. De Kamers worden omsloten door een gemeenschappelijke haag. Aan de voorzijde, de kant van de weg, is deze over het algemeen laag, aan de achterzijde hoog. Tussen de Kamers loopt een uitgebreid netwerk van wegen en paden zodat de nederzetting zeer geschikt is als wandelgebied. Alle wegen, en een groot deel van de paden, worden begeleid door bomenlanen.

De Kamers kunnen op verschillende wijze worden ingericht. Op de ene plaats, waar de bewoners behoefte hebben aan veel privacy, kan de Kamer door middel van hagen verder worden opgedeeld in afzonderlijke ruimtes. Een andere Kamer, waar de bewoners neigen naar collectiviteit, kan vormgegeven worden als een grote ruimte met een "gemeenschappelijk" grondvlak. Het uitgangspunt van Kamers laat een grote variatie in architectuur en woningomvang toe. Minimaal een van de Kamers zal worden ingericht als nieuw landgoed. Brandpunt hiervan is een groot centraal "landhuis" met daarin een twintigtal appartementen. Om het beeld van het landgoed te completeren staat er daarnaast een aantal "bijgebouwen". Naar het landhuis leidt een lange (oprij)laan, die begint op het lint in de Kern. Op deze plaats maakt deze daarom een knik.







## 6 HET BESTEMMINGSPLAN

### 6.1 PLANOPZET

Teneinde enige flexibiliteit te behouden is ervoor gekozen om voor Dalmeden een globaal bestemmingsplan op te stellen, waarbij het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp als "gewenst eindbeeld" voor ogen wordt gehouden. Parallel aan de bestemmingsplanprocedure voor het voorliggende bestemmingsplan zal dan het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp worden uitgewerkt tot een definitief stedenbouwkundig ontwerp. Dit definitieve stedenbouwkundig ontwerp zal vervolgens als basis dienen voor de op te stellen uitwerkingsplannen ex artikel 11 WRO.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de voorschriften en de bijbehorende plankaart. Op de plankaart zijn de verschillende bestemmingen aangegeven. De voorschriften zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken.

1. inleidende bepalingen
2. bestemmingsbepalingen
3. algemene bepalingen

#### 6.1.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de voorschriften 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 maatvoering begrepen moeten worden.

#### 6.1.2 Bestemmingsbepalingen

Hoofdstuk 2 van de voorschriften bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied.

##### *Wonen uit te werken*

Het te ontwikkelen woongebied Dalmeden is voorzien van de bestemming "wonen uit te werken". Binnen deze bestemming zijn uitwerkingsregels opgenomen die in acht moeten worden genomen bij het opstellen van de uitwerkingsplannen. Hierbij gaat het om bijvoorbeeld het aantal woningen en toegelaten bouwhoogtes. Tenslotte is in dit voorschrift de procedure die in acht moet worden genomen bij een uitwerkingsplan opgenomen.

##### *Wonen*

De percelen met daarop bestaande woningen aan de Bornsedijk, Dalmedenweg en Hogevelsdweg zijn voorzien van de bestemming "wonen". Ook enkele geplande, nog niet gebouwde woningen aan deze wegen, zijn voorzien van deze bestemming. Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen gebouwd moet worden. De voorschriften bevatten regels met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

##### *Gemengd uit te werken*

Binnen de bestemming "Gemengd uit te werken" zijn diverse bestemmingen toegestaan zoals wonen, kleinschalige bedrijvigheid, parkeervoorzieningen, voet en fietspaden etc.edrijven, kantoren en dergelijke.

##### *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.

##### *Verkeer - verblijf*

De bestaande wegen in het plangebied Dalmeden (Bornsedijk en de Dalmedenweg) zijn bestemd tot verkeers- en verblijfsdoeleinden. Onder andere wegen, fietspaden, parkeerplaatsen, trottoirs en groenvoorzieningen zijn mogelijk in deze bestemming.

### *Agrarisch*

De bestemming "agrarisch" is bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en hobbymatige agrarische activiteiten. Gebouwen mogen op de gronden met deze bestemming niet worden opgericht.

### *Groen*

Binnen deze bestemming is het toegestaan om groen in de breedste zin (grasvelden, struiken, trapveldjes, speelplekken, speelterreinen) aan te leggen en in stand te houden. Het aanleggen van voetpaden, fietspaden en voorzieningen voor bestemmingsverkeer zijn eveneens toegestaan. Wegen voor doorgaand autoverkeer zijn niet toegestaan.

### *Water*

De belangrijkste waterlopen en waterpartijen zijn bestemd tot water. Binnen deze bestemming is het tevens mogelijk groenvoorzieningen aan te leggen.

### **6.1.3 Algemene bepalingen**

Hoofdstuk 3 van de voorschriften 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 de stedenbouwkundige bepalingen automatisch de in de bestemmingen geboden ruimte inperken. Voor een aantal stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening is echter een uitzondering opgenomen. Deze bepalingen, die voornamelijk betrekking hebben op de toegankelijkheid van bouwwerken en de ruimte tussen bouwwerken, blijven wel gelden.

### *Algemene vrijstellingsbevoegdheid*

Door middel van de algemene vrijstellingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van de bestemmingsplanbepalingen voor onder andere geringe overschrijding van de 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.

### *Milieuzoneringen*

Dit artikel bevat een inspanningsbevoegdheid ten aanzien van de ruimtelijk relevante zoneringen (bijvoorbeeld van de hoogspanningsleiding en dpo-leiding), die op de milieuzoneringskaart zijn aangegeven.

### *Slotbepaling*

In dit artikel staat de naam van het bestemmingsplan.

## 6.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 30 maart 2001 is tussen provincie en gemeente een bestuursovereenkomst aangegaan in het kader van Ruimte voor Ruimte (RvR). Kern van deze bestuursovereenkomst is de ontwikkeling van een ca. 68 hectare groot gebied t.b.v. de woningbouw teneinde uit de opbrengsten vanuit deze grondexploitatie bij te dragen in de schadeloosstelling van agrariërs, die besluiten de bedrijfsvoering te staken en op grond daarvan schadeloos gesteld worden voor de sloop van stallen

Voor Dalmeden is een kostendekkende grondexploitatie opgesteld, welke correspondeert met de uitgangspunten zoals in het bestemmingsplan zijn verwoord. De grondexploitatie is in augustus 2006 per 01.01.2006 opgesteld en is in november 2006 door de Raad vastgesteld.

Het brutowoongebied van Dalmeden is ongeveer 42,2 hectare, waarvan 33,4 hectare uitgegeven zal worden. De gemeente heeft 48,9 hectare van het totale exploitatiegebied in bezit. In 2007 zal begonnen worden met het bouw en woonrijp maken van het gebied. De kosten zijn gebaseerd op het voorlopig ontwerp. In de hoofdstructuur wordt 8 hectare gereserveerd voor de beken (temporeel en permanent) en 17 hectare voor de openbare ruimte. In het brutowoongebied wordt 5,6 hectare verharding aangelegd en 3 hectare groen. Verder worden de plankosten, de bodemsaneringen, de afdrachten aan de provincie en afdrachten aan de verschillende reserves meegerekend. In 2008 zal gestart worden met de uitgifte van de 33,4 hectare terrein. Naar verwachting zal de uitgifte in 2016 gerealiseerd zijn.

Bij de uitwerking van het bestemmingsplan zal worden bewaakt, dat het bestemmingsplan zal voldoen aan de in de grondexploitatie opgenomen uitgangspunten. Hierdoor wordt de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan gewaarborgd.

## 6.3 HANDHAVING VAN HET PLAN

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

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

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

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

### **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.

#### **6.4 INSpraak, VOOROVERLEG EN HET VERDERE VERLOOP VAN DE PROCEDURE**

##### *Inspraak*

In de Inspraakverordening van de gemeente Hengelo is aangegeven op welke wijze ingezetenen en belanghebbenden bij de voorbereiding van het gemeentelijk beleid - inclusief bestemmingsplannen - worden betrokken. Direct omwonenden / belanghebbenden worden door middel van een huis aan huisbrief van het voorontwerpbestemmingsplan in kennis gesteld. Daarnaast wordt door het plaatsen van een advertentie in het plaatselijke weekblad bekend gemaakt dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. Zowel in de brief als in de advertentie is vermeld op welke wijze men nadere informatie kan verkrijgen en hoe men op het plan kan reageren.

##### *Vooroverleg*

Ingevolge artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening plegen burgemeester en wethouders overleg met de nader in dit artikel genoemde instanties en functionarissen. Van plan tot plan dient te worden beoordeeld met welk dit overleg dient plaats te vinden. Daar er sprake is van een omvangrijk ontwikkelingsgericht plan is het wenselijk dat vooroverleg wordt gevoerd met de provincie en eventueel andere overleginstanties.

##### *Verdere verloop van de procedure*

- het voorontwerpbestemmingsplan wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders;
- daarna vindt behandeling plaats in de raadscommissie Fysiek
- direct omwonenden / belanghebbenden worden over de plannen geïnformeerd conform de gemeentelijke Inspraakverordening. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt in dat kader gedurende 6 weken ter inzage gelegd;
- in het kader van art. 10 BRO wordt vooroverleg gevoerd met de provincie Overijssel, instanties en functionarissen;
- de reacties uit inspraak en eventueel vooroverleg worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan;
- dit ontwerpbestemmingsplan wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders;
- vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de commissie Fysiek;
- 1e ter inzage legging: het ontwerpbestemmingsplan komt gedurende 6 weken ter inzage te liggen, zienswijzen kunnen worden ingediend bij de gemeenteraad;

- het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens gezamenlijk met de eventueel ingediende zienswijzen voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze stelt het plan eventueel inclusief wijzigingen vast;
- 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;
- 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.